

**PENCEGAHAN PEMALSUAN SERTIPIKAT TANAH
MELALUI KEBIJAKAN PENGGUNAAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh:

Yusuf Sahroni Sofyan

NIM : 21302300284

Program Studi : Kenotariatan

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

**PENCEGAHAN PEMALSUAN SERTIPIKAT TANAH
MELALUI KEBIJAKAN PENGGUNAAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



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

**PENCEGAHAN PEMALSUAN SERTIPIKAT TANAH
MELALUI KEBIJAKAN PENGGUNAAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh:

Yusuf Sahroni Sofyan

NIM : 21302300284

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing
13 November 2025

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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
PROGRAM MAGISTER
KENOTARIATAN
FH-UNISSULA

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

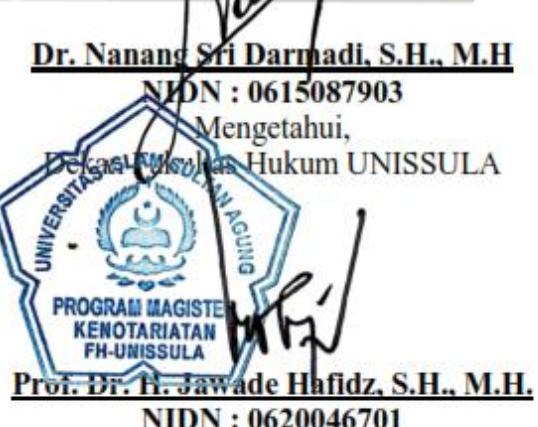
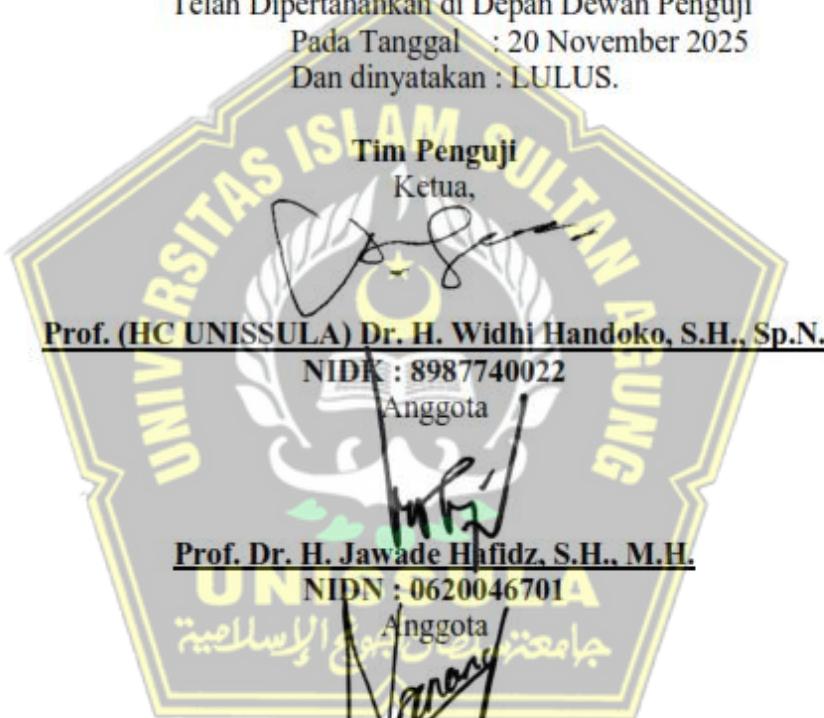
**PENCEGAHAN PEMALSUAN SERTIPIKAT TANAH
MELALUI KEBIJAKAN PENGGUNAAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK
TESIS**

Oleh:

Yusuf Sahroni Sofyan

NIM : 21302300284

Program Studi : Kenotariatan
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji
Pada Tanggal : 20 November 2025
Dan dinyatakan : LULUS.



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yusuf Sahroni Sofyan

NIM : 21302300284

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pencegahan Pemalsuan Sertipikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertipikat Elektronik" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Yusuf Sahroni Sofyan
21302300284

Yang menyatakan,

Yusuf Sahroni Sofyan
21302300284

Yusuf Sahroni Sofyan
21302300284

Yusuf Sahroni Sofyan
21302300284

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yusuf Sahroni Sofyan
NIM : 21302300284
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertifikat Elektronik”

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

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

UNISSULA

جامعة السلطان عبد الصمد

Semarang, 13 November 2025

Yang menyatakan,




Yusuf Sahroni Sofyan
21302300284

MOTTO

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

[QS. Al Insyirah 5-6]

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Papi Aris Sofyan dan Mami Rasmiah Purba yang selalu memberikan doa, pengorbanan, dan selalu memberi dukungan.
- Kakak Ainun Rosidah Diana Sofyan yang selalu menjadi pedoman dan penyemangat dalam kehidupan.
- Adik Edward Lukman Hakim Sofyan yang selalu memberikan dukungan.
- Farah Lutfiah Saningtyas yang selalu menemani, memberikan dukungan dan semangat.
- Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Seluruh civitas Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

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

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian ini dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setipa konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesaiya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak dan Ibu tercinta, Aris Sofyan dan Rasmiah Purba, yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada saya dalam keadaan apapun.
7. Kakak Penulis, Ainun Rosidah Diana Sofyan yang selalu menjadi pedoman dan penyemangat dalam menempuh pendidikan.
8. Adik penulis, Edward Lukman Hakim Sofyan yang selalu menghibur dan memberikan dukungan.
9. Teman special penulis, Farah Lutfiah Saningtyas yang memberikan dorongan dan semangat dalam proses penelitian ini.
10. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak dapat penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

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

Penulis

ABSTRAK

Penggunaan sertifikat elektronik dalam pencegahan pemalsuan sertifikat tanah menjadi sebuah isu yang perlu segera diselesaikan. Sertifikat elektronik dibuat sehingga dapat mengatasi pemalsuan sertifikat tanah yang selalu menjadi masalah sejak lama terjadi dikalangan masyarakat dan tidak terselesaikan. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis: 1) penggunaan sertifikat tanah elektronik dalam pencegahan pemalsuan sertifikat tanah. 2) hambatan dan solusi pencegahan pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik.

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

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Pendaftaran tanah berperan penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah di Indonesia. Namun, berbagai permasalahan seperti pemalsuan dan duplikasi sertifikat telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan maraknya praktik mafia tanah. Untuk mengatasinya, pemerintah menerapkan kebijakan digitalisasi sertifikat tanah melalui sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kebijakan ini mencerminkan modernisasi administrasi pertanahan yang berlandaskan pada tiga nilai dasar hukum menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Transformasi digital tersebut bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, keamanan data, dan kepercayaan publik, sekaligus memperkuat perlindungan hukum serta mendorong tata kelola pertanahan yang modern dan bebas dari praktik ilegal. 2) Kebijakan publik berperan sebagai instrumen strategis pemerintah dalam mencapai kesejahteraan masyarakat melalui proses yang sistematis, rasional, dan berorientasi pada masa depan. Dalam konteks reformasi birokrasi, penerapan sertifikat tanah elektronik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan wujud konkret digitalisasi administrasi pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas layanan publik. Keberhasilan kebijakan ini sangat bergantung pada kejelasan tujuan, efektivitas sosialisasi, peningkatan literasi digital masyarakat, serta kesiapan sumber daya manusia di lingkungan pemerintah. Tantangan utama yang dihadapi meliputi rendahnya tingkat sosialisasi, ketimpangan infrastruktur teknologi antarwilayah, serta isu keamanan dan privasi data yang menuntut penerapan sistem keamanan siber berlapis dan pelatihan rutin bagi aparatur negara. Oleh karena itu, implementasi sertifikat elektronik perlu dilakukan secara bertahap dan partisipatif dengan memperhatikan prinsip good governance. Transformasi ini diharapkan mampu mewujudkan tata kelola pertanahan yang modern, aman, dan berkelanjutan, sekaligus memperkuat kepercayaan publik terhadap layanan digital pemerintah di era transformasi teknologi.

Kata Kunci : Sertifikat Elektronik, Pemalsuan, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

The use of electronic certificates to prevent land certificate forgery is an issue that requires immediate resolution. Electronic certificates were created to address the issue of land certificate forgery, a long-standing and unresolved problem. The objectives of this study are to analyze: 1) the use of electronic land certificates to prevent land certificate forgery; 2) the obstacles and solutions to the use of electronic certificates to prevent land certificate forgery.

The approach used in this study is a statute approach. This research is a normative juridical research. The data sources and types are secondary data obtained through literature review. The analysis is prescriptive.

The following conclusions are drawn from the study: 1) Land registration plays a crucial role in ensuring legal certainty and protection of land ownership rights in Indonesia. However, various problems, such as certificate forgery and duplication, have created legal uncertainty and the rise of land mafia practices. To address this, the government implemented a policy of digitizing land certificates through electronic certificates, as stipulated in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency No. 1 of 2021. This policy reflects the modernization of land administration based on three basic legal values according to Gustav Radbruch: legal certainty, justice, and utility. This digital transformation aims to increase efficiency, transparency, data security, and public trust, while strengthening legal protection and encouraging modern land governance free from illegal practices. 2) Public policy serves as a strategic instrument for the government in achieving public welfare through a systematic, rational, and future-oriented process. In the context of bureaucratic reform, the implementation of electronic land certificates by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) is a concrete manifestation of the digitalization of land administration aimed at increasing efficiency, transparency, and accountability in public services. The success of this policy depends heavily on clarity of objectives, effective outreach, increased public digital literacy, and the readiness of human resources within the government. The main challenges faced include low levels of socialization, disparities in technological infrastructure between regions, and data security and privacy issues, which require the implementation of a multi-layered cybersecurity system and regular training for state officials. Therefore, the implementation of electronic certificates needs to be carried out in a phased and participatory manner, while adhering to the principles of good governance. This transformation is expected to realize modern, secure, and sustainable land governance, while strengthening public trust in government digital services in an era of technological transformation.

Keywords: *Electronic Certificate, Forgery, Land Certificate*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual.....	11

F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Metode Pendekatan	21
3. Jenis dan Sumber Data.....	21
4. Metode Pengumpulan Data.....	23
5. Metode Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Analisis.....	26
1. Pengertian Analisis.....	26
2. Fungsi Dan Tujuan Analisis.....	28
B. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah.....	29
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	29
2. Sertipikat Tanah Elektronik.....	31
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah.....	35
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	35
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	37
3. Pelepasan Dan Pencabutan Hak Atas Tanah.....	43

D. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah..	45
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	45
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	46
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	49
E. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Pertanahan.....	51
1. Pengertian Tanah.....	51
2. Hukum Agraria.....	53
F. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Dalam Perspektif Islam	55
1. Pengertian Tanah.....	55
2. Manfaat Tanah.....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
A. Analisis Penggunaan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Pencegahan Pemalsuan Sertipikat Tanah.....	64
B. Hambatan Dan Solusi Pencegahan Pemalsuan Sertipikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertipikat Elektronik...	93
BAB IV PENUTUP.....	85
A. Simpulan	85
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA.....	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi informasi dan ilmu pengetahuan akan terus mengalami kemajuan. Wujud dari rangkaian tersebut adalah lahirnya produk-produk teknologi baru yang memadukan kemampuan sistem informasi dan sistem komunikasi yang berbasis komputer yang selanjutnya terangkai dalam suatu jaringan (network) sistem informasi yang selanjutnya disebut sistem elektronik.¹

Indonesia merupakan negara hukum yang segala bentuk nilai-nilai dan norma hukum bertujuan untuk mencapai keadilan serta kesejahteraan bangsa dan negara. Indonesia adalah negara hukum yang menganut konsep welfare state (negara kesejahteraan). Sebagai negara hukum yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan harus diorientasikan pada tujuan yang hendak dicapai berdasarkan hukum yang berlaku sebagai aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan. Negara dituntut untuk berperan lebih jauh dan melakukan campur tangan terhadap aspek-aspek kehidupan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan.²

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

² H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., 2018, “Malfungsi HAN dan Upaya Rekonstruksi Sistem Hukum yang Ada menuju Hukum yang Melayani”, *Jurnal Hukum*, Vol.28, No. 2, hal. 845, https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=VSG3mPQAAAAJ&pagesize=100&citation_for_view=VSG3mPQAAAAJ:3fE2CSJrl8C diakses pada tanggal 09 Agustus 2025 pukul 12.00 WIB

Di Era globalisasi saat ini, kemajuan teknologi informasi dan ilmu pengetahuan harus dimanfaatkan dalam peningkatan kepastian hukum secara menyeluruh. Di Indonesia pemerintah mulai membentuk dan merancang berbagai kebijakan, sehingga tercipta kepastian hukum dalam masyarakat. Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban di dalam masyarakat.³

Tanah merupakan keperluan pokok bagi manusia, sedari lahir manusia memerlukan tanah untuk berbagai kebutuhan seperti tempat tinggal, kegiatan pertanian, dan lain-lain. Tanah merupakan hal penting yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia, baik itu untuk mendirikan tempat tinggal serta wadah untuk melakukan kegiatan demi kelangsungan hidup. Tanah juga menjadi peran utama dalam roda perekonomian, serta kehidupan seluruh manusia di seluruh dunia. Dalam seluruh sektor bidang tanah menjadi peran utama yang memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi dalam harga dan sangat sulit untuk dikontrol.⁴ Oleh sebab itu, walaupun fungsi tanah memiliki kebermanfaat sangat besar untuk kehidupan, hal tersebut justru yang menjadi cikal bakal sebuah masalah pertanahan didalam kehidupan manusia. Akibatnya, seluruh aspek berlomba-lomba dalam penguasaan hak atas tanah dengan cara yang seharusnya ataupun cara yang tidak seharusnya.

³ Siti Halilah, 2021, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, *Jurnal Siyasah*, Vol. 4, No. 2, hal. 60, <https://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334/275> diakses pada tanggal 07 Agustus 2025 pukul 20.00 WIB

⁴ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 22

Di Indonesia penguasaan tanah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Penguasaan tanah yang dimaksud negara mengatur, mengurus,, dan mengawasi pengelolaan tanah. Karena kebermanfaatannya negara dalam hal ini bertindak seadil-adilnya untuk kemakmuran rakyat, demi bangsa dan negara.

Kepastian hukum di bidang pertanahan, juga diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta aturan dalam pelaksanaannya, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya ditetapkan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria, yakni meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁵

Setiap warga negara memiliki hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak sebab, pada dasarnya setiap manusia memerlukan tanah

⁵ Christiana Sri Murni & Sumirahayu Sulaiman, 2022, “Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.8, No.2, hal 184, <https://ojs.stihpada.ac.id/index.php/lexlibrum/article/view/370/pdf> diakses pada tanggal 08 Agustus 2025 pukul 18.00 WIB

sebagai pondasi bertempat tinggal bahkan hingga manusia meninggal. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. menjelaskan bahwa negara memiliki hak menguasai tanah dan memberikan berbagai macam hak atas tanah kepada individu, kelompok orang, maupun badan hukum. Hak-hak ini memungkinkan pemegang hak untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta memelihara tanah beserta ruang di atas dan di bawahnya.⁶

Kebijakan pemerintah yang saat ini gentar dilakukan, yaitu transformasi digital. Salah satunya kebijakan dalam kepastian hukum dalam transformasi digital adalah Undang-Undang Nomor 1 tahun 2024 perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 5 “Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan/ atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”. Merujuk pada peraturan tersebut menjadi sarana transformasi digital dalam administrasi pemerintahan.

Pemerintah, dalam upaya memberikan kepastian hukum dalam sektor pertanahan berkomitmen untuk terus memperbarui dan meningkatkan administrasi pertanahan, yang utamanya adaptasi di era globalisasi. Perkembangan teknologi saat ini mempengaruhi aspek kehidupan diseluruh dunia. Perkembangan teknologi yang begitu pesat menyebabkan percepatan

⁶ Raden Ayu Rani Mutiara Dewi & Catherine Susantio, 2024, “Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah”, *Jurnal Syntax Admiration*, Vol.5, No.9, hal. 3383, <https://www.jurnalsyntaxadmiration.com/index.php/jurnal/article/view/1441/1735> diakses pada tanggal 07 Agustus 2025 pukul 20.30 WIB

transformasi struktrur organisasi dan dinamika masyarakat, yang memicu teknologi informasi, media, dan telekomunikasi merupakan peran penting.⁷

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mewujudkan transformasi digital diera globalisasi saat ini, yaitu membuat kebijakan Transformasi Sertipikat Tanah berbentuk buku menjadi Sertipikat Tanah Elektronik. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-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 bentuk Buku Tanah. Sedangkan Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut sertipikat-El adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.

Kebijakan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan ini mengatur tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan menetapkan batasan istilah yang digunakan dalam pengaturannya.

⁷ Qitshi Fauziyyah Sugianto & Widhi Handoko, 2019, “Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital”, *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2, hal.657 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/29004/16772> diakses pada tanggal 09 Agustus 2025 pukul 21.00 WIB

Peraturan tersebut menjadi polemik, masyarakat dibuat resah, karena belum lama masyarakat menerima jutaan sertifikat tanah (analog) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tiba-tiba masyarakat diminta untuk menukar dengan sertifikat-el. Dimana kebijakan yang dibuat pemerintah kontradiktif, tidak direncanakan dengan baik. Seyogyanya yang diselesaikan dahulu pendaftaran tanah seluruh wilayah IndonesiaMaka setelah tanah-tanah telah terdaftar baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan termasuk di dalamnya adalah sertifikat-el. Berbagai kebijakan dan program percepatan pendaftaran tanah telah dilakukan otoritas pertanahan, seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP), program Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) dan PTS, namun hingga saat ini tanah-tanah di Wilayah Indonesia belum terdaftar secara keseluruhan, berdasarkan data laporan kinerja Kementerian ATR/BPN bidang tanah terdaftar sampai dengan tahun 2019 adalah sebesar 67.345.894 bidang terdaftar.⁸

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya

⁸ Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, No.1, hal. 89

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

Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya yang diterapkan untuk kegiatan, Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pencatatan perubahan Data dan informasi dan alih media. Pemanfaatan teknologi ini untuk meningkatkan keamanan dari pemalsuan sertifikat tanah serta kehilangan sertifikat tanah. Sertifikat elektronik juga meningkatkan efisiensi dan kemudahan, mulai dari sertifikat yang berbentuk buku menjadi hanya satu lembar, terjangkaunya akses serta dalam mengurus administrasi pertanahan.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat elektronik adalah untuk efisiensi dan transparansi dalam pendaftaran tanah, yaitu pengelolaan arsip serta warkah pertanahan akan lebih menjamin, tingkat pelayanan akan meningkat, berjalan seirama dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perkembangan modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, hal ini sudah terbukti berhasil pada beberapa instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta lainnya dalam modernisasi sistem pelayanan, sekaligus menaikkan nilai *Registering Property* untuk memperbaiki peringkat *Ease of Doing*

Business Indonesia, juga akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.⁹

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam membuat kebijakan transformasi Sertifikat Tanah Konvensional menjadi Sertifikat Tanah Elektronik, bukan hanya sekedar respon perkembangan era digitalisasi. Tetapi merupakan respon dari banyaknya kasus pemalsuan sertifikat hak atas tanah, dua sertifikat yang hak kepemilikan yang berbeda namun bidang tanahnya dilokasi yang sama, serta sengketa pertanahan lainnya.

Pemalsuan sertifikat tanah merupakan masalah serius yang dapat merugikan pemilik tanah serta mengganggu keamanan dan kepastian hukum atas hak milik. Sertifikat elektronik, sebagai inovasi digital dalam pengelolaan dokumen hukum, menawarkan solusi yang lebih aman dengan menerapkan teknologi kriptografi serta sistem verifikasi yang ketat.¹⁰ Realisasi dari layanan pertanahan bentuk dari transformasi digital, seperti aplikasi Sentuh Tanah Ku yang didalamnya masyarakat dapat dengan mudah mengakses berbagai informasi pertanahan, status pertanahan, serta layanan pertanahan lainnya.

⁹ Risti Dwi Ramasari & Shella Aniscasary, 2022, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021”, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol. 2, No. 1, hal. 9-10, <https://jhek.hangtuah.ac.id/index.php/jurnal/article/view/38/24> diakses pada tanggal 09 Agustus 2025 pukul 21.00 WIB

¹⁰ Najwa Nashifa Azhar & I Made Pria Dharsana, 2024, “Efektivitas Penggunaan Sertifikat Elektronik dalam Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5, No. 2, hal. 1081, <https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/3323> diakses pada tanggal 24 Juli 2025 pukul 19.30 WIB

Di Indonesia permasalahan pertanahan sangat banyak dan sering terjadi baik itu sengketa hak milik ataupun sengketa administrasi pertanahan. Pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik menjadi sebuah pembicaraan hangat yang berkembang dimasyarakat luas dalam berbagai kalangan baik kaum intelektual, pembisnis dibidang property, petani, pekebun, serta para ahli hukum pertanahan. Pembicaraan hangat yang berkembang, yaitu dalam bentuk kepastian hukum, transformasi yang sulit didaerah terpencil, urgensi pemberlakuan, dan solusi pencegahan sengketa tanah, baik tumpeng tindih, pemalsuan sertifikat serta mafia tanah.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul, **Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertifikat Elektronik.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana analisis pencegahan pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik?
2. Bagaimana hambatan dan solusi pencegahan pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik?
3. Bagaimana contoh Akta PPAT terkait pencegahan pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pencegahan pemalsuan sertifikat

tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik.

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis hambatan dan solusi pencegahan

pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

- Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum pertanahan, khususnya dalam analisis pencegahan pemalsuan sertifikat tanah melalui kebijakan penggunaan sertifikat elektronik.

- Manfaat Praktis

- a. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan informasi masyarakat mengenai adanya transformasi sertifikat analog (bentuk buku) menjadi sertifikat elektronik.

- b. Bagi PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat berguna, untuk memberikan informasi kepada PPAT bahwa dengan adanya sertifikat elektronik mempermudah verifikasi keaslian sertifikat tanah, serta informasi lebih



mendetail mengenai riwayat dari sebuah bidang tanah, sehingga optimalisasi dan efisiensi kerja dari PPAT akan lebih mudah.

c. Bagi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional)

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi evaluasi dari pemerintah dalam penerapan sebuah kebijakan harus sangat siap sebelumnya, sehingga kepastian hukum benar-benar dapat dirasakan dalam setiap pemegang sertifikat hak atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian ini akan menjelaskan mengenai pengertian-pengertian tentang kata-kata yang terdapat dalam judul penulisan ini, sehingga tidak ada kesalahan pengartian kata yang dimaksud. Istilah-istilah secara konseptual penting untuk dijelaskan agar terhindar dari kesalahan dan multi interpretasi. Di samping itu juga bertujuan untuk membatasi pengertian dan ruang lingkup kata-kata tersebut.¹¹ Adapun definisi dari kata-kata yang akan dipergunakan dalam penulisan ini, sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis merupakan kegiatan yang meliputi beberapa aktivitas. Aktivitas tersebut berupa membedakan, mengurai, dan memilah untuk dapat dimasukkan kedalam kelompok tertentu untuk dikaategorikan dengan tujuan tertentu kemudian dicari kaitannya lalu ditafsirkan maknanya. Semua hal dalam kehidupan dapat dianalisa oleh manusia. Yang membedakan hanyalah

¹¹ Ishaq, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hal. 238.

metode dan cara menganalisisnya. Metode yang dipakai untuk menganalisa suatu hal dikenal dengan nama metode ilmiah. Kata analisis berasal dari Bahasa Yunani Kuno analysys yang artinya “memecahkan” atau “menguraikan”.¹²

Analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsir maknanya.¹³ Analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti menguasai, membedakan, memilah sesuatu untuk di golongkan dan di kelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan di tafsirkan maknanya.¹⁴ Menurut Satori dan Komariyah, Analisis merupakan suatu usaha untuk mengurai suatu masalah atau fokus kajian menjadi bagian-bagian (*decomposition*) sehingga susunan/tatanan bentuk suatu yang diurai akan tampak dengan jelas dan karenanya bisa secara lebih terang ditangkap maknanya atau lebih jernih dimengerti duduk perkaranya.¹⁵

2. Penggunaan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, penggunaan memiliki arti proses, cara perbuatan memakai sesuatu, atau pemakaian Penggunaan

¹² Pengertian Analisis, <https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis> diakses pada tanggal 18 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB

¹³ Darmawati, 2023, “Analisis Manajemen Pembelajaran Pendidikan Pancasila Dalam Meningkatkan Pemahaman Nilai-Nilai Pancasila Pada Mahasiswa Semester I Prodi Pendidikan Jasmani Unimerz Tahun 2022”, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol.2, No.10, hal. 3939

¹⁴ Wiradi, 2006, *Analisis Sosial*, Yayasan Akatiga, Bandung, hal. 103

¹⁵ Djam'an Satori dan Aan Komariah, 2014, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, hal. 200

merupakan kegiatan dalam menggunakan atau memakai sesuatu seperti sarana atau barang.¹⁶ Penggunaan berasal dari kata guna, lalu mendapat imbuhan peng dan akhiran -an yang berarti menggunakan (alat/perkakas), mengambil manfaatnya, melakukan sesuatu dengan tidak boleh menggunakan kekerasan.¹⁷

Menurut W.J.S. Poerwadarminta, (2010) Penggunaan adalah proses, cara, perbuatan menggunakan sesuatu. Dapat disimpulkan arti dari kata Penggunaan adalah proses menggunakan sesuatu agar bermanfaat bagi orang dan lingkungan di sekitar.¹⁸

3. Sertifikat Elektronik

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut sertifikat-El adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (buku tanah yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data).¹⁹

¹⁶ Depdiknas RI, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 852

¹⁷ Departemen Pendidikan Indonesia, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 1045

¹⁸ W.J.S Poerwadarminta, 2010, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 222

¹⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663/permintaan-kepala-bpn-no-3-tahun-2023> diakses tanggal 08 Agustus 2025 pukul 19.00 WIB

Sertifikat elektronik adalah dokumen digital yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau keabsahan suatu informasi dalam bentuk elektronik. Sertifikat ini sering digunakan dalam berbagai konteks, seperti transaksi online, pengiriman dokumen, dan penandatanganan kontrak secara digital. Di Indonesia, sertifikat elektronik berperan penting dalam mendukung transformasi digital dan memperkuat keamanan informasi. Sertifikat ini dikeluarkan oleh lembaga penyelenggara sertifikasi yang telah terakreditasi dan digunakan untuk menjamin integritas, otentikasi, dan non-repudiation (ketidakmampuan untuk membantah) dari data elektronik.²⁰

4. Pencegahan

Konsep pencegahan dijelaskan oleh Pius Abdillah dan Danu Prasetya bahwa kata pencegahan sendiri berasal dari kata cegah yang memiliki arti mengusahakan agar tidak terjadinya suatu hal dan kata pencegahan merupakan kata benda dari kata cegah yang berarti tindakan penolakan.²¹

Menurut, Notosoerdirdjo menjabarkan definisi pencegahan sebagai suatu upaya yang secara sengaja dilakukan untuk mencegah terjadinya gangguan atau kerusakan bagi individu.²² Pada dasarnya definisi Pencegahan atau preventif adalah pendekatan, prosedur dan metode yang dibuat untuk meningkatkan kompetensi interpersonal seseorang dan fungsinya sebagai individu, pasangan, orang tua, ataupun dalam keterlibatan dalam suatu

²⁰ Muklis Hadi, 2024, Selayang Padang Sertifikat Elektronik, <https://www.atrbpn.go.id/infografis/selayang-padang-sertifikat-elektronik>, diakses tanggal 18 Agustus 2025 pukul 19.00 WIB

²¹ Abdillah, Pius dan Prasetya, Danu, 2006, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 139.

²² Notosoedirdjo, 2005, *Kesehatan Mental, Konsep dan Penerapan*, EGC, Jakarta, hal. 145

kelompok, komunitas ataupun lembaga Pengertian lain dari upaya pencegahan/preventif adalah sebuah usaha yang dilakukan individu dalam mencegah terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan. Preventif secara etimologi berasal dari bahasa latin *praventire* yang artinya datang sebelum / antisipasi / mencegah untuk tidak terjadi sesuatu. Dalam pengertian yang luas preventif diartikan sebagai upaya secara sengaja dilakukan untuk mencegah terjadinya gangguan, kerusakan, atau kerugian bagi seseorang. Dengan demikian upaya preventif adalah tindakan yang dilakukan sebelum sesuatu terjadi. Hal tersebut dilakukan karena sesuatu tersebut merupakan hal yang dapat merusak ataupun merugikan.²³

5. Pemalsuan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemalsuan dari kata palsu yang diartikan sebagai sesuatu yang tidak sah, tiruan, gadungan dan tidak jujur. Sedangkan pemalsuan diartikan sebagai proses tindakan memalsukan dengan meniru bentuk aslinya.²⁴

Pemalsuan adalah kejahatan yang di dalamnya mengandung sistem ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu hal (objek) yang sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya. Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran terhadap dua norma dasar, yaitu kebenaran (kepercayaan) yang pelanggarannya dapat tergolong dalam kelompok kejahatan penipuan dan ketertiban masyarakat, yang pelanggarannya

²³ Leden Marpaung, 2001, *Tindak Pidana Korupsi Pemberantasan dan Pencegahan*, Bina Grafika, Jakarta, hal.10

²⁴ KBBI Online, 2024, “Arti Kata Palsu-Kamus Besar Bahasa Indonesia,” <https://kbbi.web.id/palsu> diakses tanggal 11 Agustus 2025 pukul 04.20 WIB

tergolong dalam kelompok kejahatan terhadap negara/ketertiban masyarakat.²⁵

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 263, Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Adapun yang dimaksud pemalsuan dalam KUHP baru yang akan berlaku tahun 2026, Pasal 391 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP, yaitu Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

6. Sertipikat Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sertipikat adalah dokumen atau surat resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang,

²⁵ Ismu Gunadi dan Joenadi Efendi, 2014, *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, hal. 173

yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau sebagai konfirmasi atas suatu pernyataan atau peristiwa tertentu.²⁶

Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertifikat tersebut. Jadi bagi pemilik tanah, sertifikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.²⁷

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 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.²⁸

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu

²⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sertifikat, <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB

²⁷ Suci Febrianti, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, hal. 198-199

²⁸ Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997> diakses pada tanggal 18 Agustus 2025 pukul 13.30 WIB

mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.²⁹

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Definisi kepastian hukum sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu, yaitu tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara, instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya, warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut, hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum

²⁹ Iyan Nasrian, 2019, *Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia*, Journal of Multidisciplinary Studies, Vol. 10, No. 02, hal. 93

tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.³⁰

2. Teori Kebijakan Publik

Kebijakan publik adalah konsep yang kompleks dan mencakup berbagai pandangan yang berbeda dari para ahli. Pada dasarnya, kebijakan publik merujuk pada serangkaian tindakan yang dirancang oleh pemerintah atau kelompok-kelompok tertentu untuk mencapai tujuan tertentu dalam masyarakat. Kebijakan publik juga berkaitan dengan cara pemerintah atau aktor-aktor yang terlibat dalam pemerintahan merespons masalah-masalah yang muncul dalam lingkungan sosial, ekonomi, dan politik.³¹

Menurut Harold & Abraham Kaplan, kebijakan publik sebagai sesuatu program yang memproyeksikan dengan tujuan, nilai dan praktik tertentu. Hal tersebut menekankan kebijakan publik bukan merupakan keputusan secara spontan, melainkan sebuah program pemikiran pemerintah yang dirancang untuk mencapai tujuan yang ingin dicapai. Program yang mencerminkan nilai-nilai yang dipegang oleh masyarakat atau pemerintah serta praktik yang berlaku dalam implementasinya.³²

Carl I. Friederich menambahkan dimensi lingkungan dalam definisi kebijakan publik dengan menyatakan bahwa kebijakan publik

³⁰ Nurus Zaman, 2022, Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum, PT. Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hal. 167.

³¹ Dwidjwijoto, R. N. 2004. *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, PT Gramedia, Jakarta, hal. 119-120

³² Dr. Hermanu Iriawan, S.E., M.Si., 2024, *Teori kebijakan Publik*, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, hal. 1

adalah rangkaian tindakan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok, atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan ancaman dan peluang yang ada. Kebijakan publik dalam pandangan Friederich dirancang untuk memanfaatkan potensi yang ada serta mengatasi hambatan yang muncul dalam lingkungan sosial, politik, atau ekonomi. Kebijakan yang diusulkan bertujuan untuk merespons berbagai tantangan dan peluang yang dihadapi dalam rangka mencapai tujuan tertentu. Dengan kata lain, kebijakan publik merupakan alat untuk menghadapi dinamika yang ada di lingkungan tempat kebijakan tersebut diterapkan.³³

G. Metode Pendekatan

Secara etimologis metode dapat diartikan sebagai jalan atau cara melakukan atau mengerjakan sesuatu, pengertian ini diambil dari istilah metode yang berasal dari bahasa yunani “methodos” yang artinya “jalan menuju”. Bagi kepentingan ilmu pengetahuan metode merupakan titik awal menuju proposisi akhir dalam bidang pengetahuan tertentu, secara khusus bagi ilmu-ilmu yang bersifat spekulatif, metode merupakan jalan menuju atau untuk memahami mengenai apa yang ada atau yang harus ada, sedangkan bagi ilmu-ilmu normatif metode merupakan jalan menuju norma-norma yang mengatur perbuatan atau tingkah laku masyarakat

³³ Adianto & Mayarni. 2014. “Analisis Program Pemberdayaan Desa (PPD) Melalui Program Usaha Ekonomi Kelurahan Simpan Pinjam”. *Administratio (Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan)*, Vol.5, No.1, hal. 2.

melalui pembentukan atau perumusan suatu norma atau pedoman hidup bermasyarakat.³⁴

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³⁵

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini digunakan untuk awal melakukan analisis berdasarkan peraturan perundang-undangan. Metode pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum dalam penelitian.³⁶

Konsep metode pendekatan dimaksudkan untuk menganalisis bahan hukum sehingga dapat diketahui makna kandungan yang ada pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.³⁷

³⁴ Bahder Johan Nasution, 2008, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, hal. 13.

³⁵ Amiruddin & Zainal asikin, 2012, pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada Jakarta, hal. 118.

³⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 185-186

³⁷ Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

3. Jenis dan Sumber Data

Penulis dalam melakukan penelitian ini, memerlukan sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan laporan dalam melakukan penelitian. Sumber data yang yang penulis gunakan yaitu data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁸

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan kepustakaan yang bersifat mengikat dan berkekuatan hukum tetap. Bila mana pada bahan hukum primer ini tersusun atas catatan resmi, peraturan perundangan, ataupun risalah dalam pembuatan peraturan perundangan.³⁹ Bahan hukum primer penelitian ini, yaitu:
 - 1) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

³⁸ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

³⁹ Marhan Miharaja, 2023, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, CV. Cendekia Press, Kediri, hal. 47.

5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Atas Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Materi Hukum yang memberikan interpretasi atau analisis terhadap dokumen hukum pokok, seperti literature, artikel jurnal, laporan hasil penelitian dan bahan kepustakaan lainnya yang memiliki keterkaitan materi penelitian.⁴⁰

c. Bahan Hukum Tersier

Seumber informasi yang melengkapi pemahaman tentang hukum dasar dan interpretasinya.⁴¹ Bahan hukum tersier ini mencakup refrensi seperti, kamus hukum, publikasi cetak, dan situs web untuk melengkapi penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut.

a. Studi Dokumen

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data kualitatif yang penting dalam penelitian hukum.⁴² Menurut Gottschalk dalam Mardawani juga menjelaskan bahwa dokumen (dokumentasi) dalam arti yang lebih luas mencakup setiap proses

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Cetakan ke-3, Jakarta, hal. 141.

⁴¹ I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, hal. 133.

⁴² Mardawani, 2020, *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar dan Analisis Data dalam Perspektif Kualitatif*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 52.

pembuktian yang didasarkan pada berbagai jenis sumber, baik itu tulisan, lisan, gambar, maupun arkeologis.⁴³

b. Studi Kepustakaan

Tujuan dari studi kepustakaan adalah untuk mencari informasi berkaitan dengan teori, metode, dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.⁴⁴

Studi Pustaka dapat dilakukan dengan mencari informasi dan refrensi melalui berbagai sumber, seperti buku, literature, jurnal, ebook, serta melakukan pencarian data di Internet.⁴⁵

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses atau kegiatan dalam sebuah penelitian berupa kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode analisis preskriptif, untuk memberikan argumentasi atas data hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang dikemukakan bertujuan untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau tidaknya apa yang seyogyanya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴⁶

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Hendri Siregar & Fauzi Fahmi, 2023, *Metodelogi Penelitian (Sebuah Pengantar Bidang Pendidikan)*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, hal. 29.

⁴⁵ Mestika Zed, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Pustaka Obor, Jakarta, hal. 124.

⁴⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.36

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan digunakan oleh penulis, yaitu sebagai berikut :

Bab I	Pendahuluan
	Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.
Bab II	Tinjauan Pustaka
	Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Analisis, Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah, dan Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam
Bab III	Hasil Penelitian dan Pembahasan
	Bab ini membahas mengenai Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertifikat Elektronik dan Hambatan serta solusi Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah Melalui Kebijakan Penggunaan Sertifikat Elektronik
Bab IV	Penutup
	Dalam bab ini berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Analisis

1. Pengertian Analisis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya, sebab-musabab, duduk perkaranya dan sebagainya.⁴⁷

Dalam Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer karangan Peter Salim dan Yenni Salim menjabarkan pengertian analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (perbuatan, karangan dan sebagainya) untuk mendapatkan fakta yang tepat (asal usul, sebab, penyebab sebenarnya dan sebagainya). Analisis adalah penguraian pokok persoalan atas bagian-bagian, penelaahan bagian-bagian tersebut dan hubungan antar bagian untuk mendapatkan pengertian yang tepat dengan pemahaman secara keseluruhan. Analisis adalah penjabaran (pembentangan) sesuatu hal dan sebagainya setelah ditelaah secara seksama. Analisis adalah proses pemecahan masalah yang dimulai dengan hipotesis (dugaan dan sebagainya) sampai terbukti kebenarannya melalui beberapa kepastian (pengamatan, percobaan dan sebagainya). Analisis adalah proses pemecahan masalah (melalui akal) ke dalam bagian- bagiannya berdasarkan metode yang

⁴⁷ Arti Kata Analisis, <https://kbbi.web.id/analisis> diakses tanggal 18 August 2025 pukul 14.00 WIB

konsisten untuk mencapai pengertian tentang prinsip-prinsip dasarnya.⁴⁸

Analisis adalah kegiatan untuk mencari pola, atau cara berpikir yang berkaitan dengan pengujian secara sistematis terhadap sesuatu untuk menentukan bagian, hubungan antar bagian, serta hubungannya dengan keseluruhan.⁴⁹ Sugiyono menekankan bahwa analisis tidak hanya memecah suatu objek menjadi bagian-bagian kecil, tetapi juga mencoba memahami bagaimana bagian-bagian itu saling berhubungan satu sama lain dalam suatu sistem yang utuh. Ini penting terutama dalam penelitian ilmiah, di mana hubungan antarvariabel perlu diuji secara logis dan metodologis.

Menurut Berelson dan Kerlinger, beliau menyatakan analisis isi adalah suatu metode yang digunakan untuk mempelajari dan menganalisis komunikasi dengan sistematik, objektif dan kualitatif pada pesan yang sudah ada. Sedangkan menurut Budd, analisis isi merupakan suatu teknik yang sistematis untuk menganalisis suatu pesan dan mengolah pesan atau alat yang diteliti guna meneliti dan menimbang isi dengan cara komunikasi terbuka antar komunikator.⁵⁰

Analisis merupakan usaha untuk mengurai suatu masalah menjadi bagian-bagian sehingga susunannya tampak jelas dan

⁴⁸ Peter Salim dan Yenni Salim, 2002, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Modern English Press, Jakarta, hal. 4

⁴⁹ Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Alfabeta, Bandung, hal. 335

⁵⁰ Rachmat Kriyanto, 2020, *Teknik Praktis Riset Komunikasi*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hal. 232-233

maknanya dapat dipahami.⁵¹ Dalam konteks penelitian kualitatif, analisis menjadi alat untuk memahami fenomena secara mendalam dengan memecah data atau informasi menjadi satuan-satuan yang bermakna dan dapat ditafsirkan.

2. Fungsi dan Tujuan Analisis

Analisis data berfungsi untuk memproses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja.⁵²

Analisis data bertujuan mengolah data mentah menjadi informasi yang dapat dipahami dan digunakan untuk mengambil keputusan.⁵³ Menurut Komaruddin analisis adalah kegiatan berpikir berfungsi untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungannya satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu.⁵⁴

Tujuan analisis data, untuk memperoleh informasi yang tepat dan benar dari data mentah yang telah dikumpulkan sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan dan penyelesaian masalah.

Melibatkan pengorganisasian data, penyusunan unit analisis, sintesis, pembentukan pola, seleksi informasi penting, dan penarikan

⁵¹ Satori, D. & Komariyah, A, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Alfabeta, Bandung, hal. 200

⁵² Moleong, L. J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 135

⁵³ Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 245

⁵⁴ Komaruddin, Ahmad, 2004, *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*, Edisi Revisi, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 53

kesimpulan.⁵⁵ Menurut Gorys Keraf, analisa adalah sebuah proses bertujuan untuk memecahkan sesuatu ke dalam bagian-bagian yang saling berkaitan satu sama lainnya.⁵⁶

B. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sertipikat adalah dokumen atau surat resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau sebagai konfirmasi atas suatu pernyataan atau peristiwa tertentu.⁵⁷ Sertipikat tanah merupakan dokumen yang menunjukkan hak atas tanah yang diberikan pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan hukum yang berlaku.⁵⁸

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 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. Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas

⁵⁵ Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 250

⁵⁶ Gorys Keraf, 2004, *Komposisi (sebuah Pengantar Kemahiran Bahasa)*, Nusa Indah, Flores, hal. 265

⁵⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sertifikat, (<https://kbbi.web.id/sertifikat>), diakses pada tanggal 18 Agustus 2025 pukul 13.00 WIB

⁵⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 139

bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.¹⁴ sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁵⁹

Menurut K. Wantjik Saleh mendefinisikan sertifikat sebagai replika dari buku tanah serta dokumen pengukuran yang telah dijilid dalam bentuk buku menggunakan sampul kertas dengan format yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.⁶⁰ Dapat dipahami sertifikat tanah merupakan dokumen yang dibuat dengan memuat informasi mengenai tanah dan legalitas yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk buku tanah. Sertifikat Tanah dalam UUPA merupakan hasil proses akhir dari pendaftaran atas tanah yang diberikan kepada pemegang hak, berdasarkan pasal 31 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, sertifikat tanah dikeluarkan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan hanya dapat diberikan kepada pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.

Berdasarkan pengertian sertifikat tanah tersebut, maka dapat didefinisikan sertifikat tanah merupakan tanda kepemilikan atas tanah

⁵⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 260

⁶⁰ Irwan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola, Surabaya,hal. 86

dan membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak dan penguasaan atas bidang tanah tertentu.⁶¹

2. Sertifikat Tanah Elektronik

Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut sertifikat-El adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (buku tanah yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data), tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan menetapkan batasan istilah yang digunakan dalam pengaturannya. Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Kementerian dan dapat menerapkan teknologi informasi dan komunikasi melalui sistem elektronik. Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya yang diterapkan untuk kegiatan: 1) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali; 2) pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; 3) pencatatan perubahan Data dan informasi; dan 4) alih media.⁶²

⁶¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-membuat-sertifikat-tanah-secara-mandiri-el3356/> diakses tanggal 18 Agustus 2025 pukul 15.00 WIB

⁶² <https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663/permendikbud/bpn-no-3-tahun-2023> diakses tanggal 18 Agustus 2025 pukul 15.00 WIB

Berdasarkan peraturan Menteri tersebut ada beberapa istilah dalam penyelenggaraan sistem elektronik, yaitu

- a. Buku Tanah Elektronik yang selanjutnya disebut BT-el adalah Buku Tanah atau dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data.
- b. Blok Data adalah sekumpulan data *alphanumeric* yang disusun dalam format standar untuk merepresentasikan satu kesatuan Data Yuridis dan Data Fisik objek Pendaftaran Tanah.
- c. Sistem Elektronik yang Disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.
- d. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mails*),

telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

- e. Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/ atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
- f. Pangkalan Data adalah kumpulan Data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda.
- g. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

h. Segel Elektronik adalah Tanda Tangan Elektronik yang digunakan oleh badan usaha atau instansi untuk menjamin keaslian dan integritas dari suatu Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik.

Sertifikat elektronik merupakan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas berbentuk sistem elektronik.⁶³ Sistem elektronik ini merupakan sertifikat prangkat dan prosedur elektronik yang mana fungsinya adalah mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.⁶⁴

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945.⁶⁵

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, menjelaskan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal

⁶³ Ali Ahmad Chomazah, 2007, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hal. 57

⁶⁴ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86

⁶⁵ Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, hal. 19

ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak atas tanah diatur pada Pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.⁶⁶

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki, di samping itu hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja.⁶⁷ Dalam pasal 21 disebutkan yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu⁶⁸

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

⁶⁶ Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hal.60

⁶⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Cetakan Ke-4, Kencana, Jakarta, hal.31

⁶⁸ Ida Bagus, Wyasa Putra, 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung, hal. 38

- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiaya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa, Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Lebih lanjut dijelaskan pada pasal 16 ayat (1) hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

a. Hak Milik

Berdasarkan UUPA Pasal 20 ayat , Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Konsep turun-temurun menunjukkan bahwa kepemilikan seseorang atas tanah dapat berkelanjutan selama hidup mereka, dan ketika seseorang pemegang hak kepemilikan tersebut meninggal, maka hak tersebut dapat diturunkan kepada ahli waris mereka yang sah, yang akan memegang hak tersebut selama mereka memenuhi syarat yang ditentukan.⁶⁹

b. Hak Guna Usaha

Berdasarkan UUPA Pasal 28 ayat (1), menjelaskan bahwa Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Selanjutnya, ayat (2), menjelaskan hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya dua puluh lima hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik

⁶⁹ Sigit Sapto Nugroho, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing, Solo, hal.

perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Dalam ayat (3) pasal ini juga dijelaskan hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Usaha diberikan melalui penetapan pemerintah, dengan pengajuan melalui permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional.⁷⁰ Dalam pasal 34 UUPA, hapusnya Hak Guna Usaha karena beberapa alasan, yaitu jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah, dan tidak memenuhi syarat-syarat hak guna usaha.

c. Hak Guna Bangunan

Dijelaskan pada pasal 35 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, bahwa

⁷⁰ Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, hal.75

hak guna bangunan termasuk tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, atau tanah hak milik. Pada peraturan yang sama pasal 19 menjelaskan bahwa hak guna bangunan bisa diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan dan berjalan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, menjelaskan bahwa Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Lebih lanjut pada ayat (2) dijelaskan bahwa Hak pakai dapat diberikan, selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pada ayat (3) menjelaskan bahwa pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak pakai dapat digunakan untuk menggunakan atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Istilah

memanfaatkan hasil dalam hak pakai menunjukkan bahwa hak pakai digunakan untuk kegiatan selain pembangunan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, sedangkan istilah menggunakan dalam hak pakai digunakan untuk kegiatan pembangunan bangunan.⁷¹ Berdasarkan Peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996, menjelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara, seperti tanah dengan hak pengelolaan, serta hak milik.

e. Hak Sewa Bangunan

Menurut pasal 44 UUPA, menjelaskan bahwa, (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Dalam skema hak sewa bangunan, pemilik tanah mengizinkan penyewa untuk memanfaatkan lahan kosongnya untuk membangun struktur bangunan, dan biasanya struktur bangunan tersebut akan menjadi

⁷¹ Sigit Sapto Nugroho, *Op. cit.*, hal. 85-86

hak penyewa kecuali ada perjanjian yang menyatakan sebaliknya.⁷²

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil hutan

Pasal 46 UUPA menjelaskan bahwa, (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat ipunya oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Hak membuka dan memanen hasil hutan adalah wewenang untuk mengambil manfaat dari hutan dan membuka lahan yang berakar dari praktik tradisional terkait dengan penguasaan tanah. Hanya warga negara Indonesia saja yang diizinkan untuk memegang hak khusus ini.⁷³

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

3. Pelepasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang Ada Di Atasnya, pasal 1 untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden

⁷² *Ibid*, hal.93

⁷³ F.X. Sumarja, 2015, Hukum Pendaftaran Tanah, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal.69

dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya. Normatifnya untuk bisa dilakukan pencabutan hak atas tanah harus:

- a. Kegunaan tanah harus untuk kepentingan umum, yang artinya kepentingan umum sebagaimana dalam rumusan kepentingan umum.
- b. Telah diadakan proses musyawarah pada tingkat pembebasan tanah/pengadaan tanah dengan pemberian ganti kerugian, dan musyawarah ini harus sudah mencapai batas frekuensi dan batas waktu maksimal.
- c. Musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan, dengan bukti yang menyatakan tidak adanya kesepakatan, seperti berita acara.
- d. Keadaan yang memaksa, artinya bahwa lokasi pembangunan kepentingan umum harus segera terwujud serta lokasinya tidak bisa dipindahkan ke tempat lain.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu.⁷⁴

⁷⁴ Boedi Harsono, 1996, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal 898.

Sedangkan menurut AP Parlindungan menjelaskan bahwa pencabutan hak atas tanah ini mengandung dua pengertian pokok, yaitu pemerintah memerlukan tanah itu untuk kepentingan umum dan pemerintah terbatas anggarannya untuk membayar, sehingga kelihatan adanya unsur paksaan dalam transaksi ini.⁷⁵

D. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁶

Setiap orang yang mempunyai tanah, diwajibkan bagi mereka untuk mendaftarkan tanahnya guna menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Kewajiban ini ditegaskan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, yang mendorong pemegang hak tanah untuk melakukan registrasi properti mereka. Konsep pendaftaran tanah erat kaitannya dengan istilah kadaster, yang menurut Soutenjik Mulder. berasal dari berbagai bahasa seperti Perancis, Italia, dan Jerman, serta akar katanya dari bahasa Latin "*capitastrum*," yang mengacu pada

⁷⁵ Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, hal. 4-5

⁷⁶ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 57

sebuah daftar umum yang berisi informasi tentang properti tertentu.⁷⁷

Proses mencatat atau mendaftarkan lahan dalam buku tanah dengan menggunakan pengukuran dan pemetaan yang akurat dikenal sebagai kadaster. Dengan penerbitan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, pemerintah telah menegaskan komitmennya dalam memberikan kepastian hukum di sektor pertanahan sesuai amanat Pasal 19 UUPA, dengan menyediakan perangkat hukum yang terperinci, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten dan efektif.⁷⁸

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, pasal 1 ayat (1) bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan datayuridis,dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun,termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidangtanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁷⁷ F.X. Sumarja, *Op. cit.*, hal. 30

⁷⁸ *Ibid*, hal. 31

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah dituangkan dalam pasal 3 Peraturan pemerintah No.24 tahun 1997, bertujuan untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, tujuan lainnya untuk memfasilitasi pengelolaan tanah efektif serta mendukung administrasi tanah secara nasional, yaitu

- a. Memberikan dukungan dan perlindungan hukum yang jelas kepada pemegang hak yang terdaftar atas se ng tanah dan hak lainnya, memudahkan mereka dalam menegaskan kepemilikan atas hak terkait. Proses ini dijamin dengan penerbitan sertifikat sebagai bukti resmi kepemilikan kepada pemilik hak yang bersangkutan.
- b. Memfasilitasi akses informasi untuk stakeholder, termasuk entitas pemerintah, sehingga mereka dapat secara efisien mengakses data yang diperlukan untuk prosedur hukum yang berkaitan dengan tanah dan ünit apartemen yang telah tercatat.
- c. Menyelenggarakan manajemen administrasi pertanahan yang terstruktur. Tujuan pemerintah dalam hal ini adalah untuk menjamin efisiensi dalam pendaftaran tanah, dengan memastikan

setiap parcel tanah dan unit apartemen terdaftar secara resmi dan teratur.

Dalam pendaftaran tanah, harus dijalankan berdasarkan prinsip fundamental sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan pemerintah No.24 tahun 1997, meliputi beberapa asas, yaitu⁷⁹

- 2) Asas Kesederhanaan, yang memastikan bahwa prosedur dan hukum pendaftaran tanah dapat dengan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat, terutama pemilik hak atas tanah.
- 3) Asas Keamanan, yang menggarisbawahi pentingnya proses pendaftaran yang teliti dan akurat untuk menghasilkan kepastian hukum yang solid.
- 4) Asas Keterjangkauan, yang memastikan bahwa biaya pendaftaran tidak memberatkan, terutama bagi penduduk dengan kondisi ekonomi rendah. agar semua orang dapat mengakses layanan ini.
- 5) Asas Kesegaran Informasi, yang mengharuskan data yang tercatat selalu diperbarui dan mencerminkan kondisi terkini. termasuk mendaftarkan segala perubahan yang relevan.
- 6) Asas Keterbukaan, yang memungkinkan semua pihak yang berkepentingan untuk mengakses informasi terkait tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahanan dengan mudah, sesuai dengan regulasi yang ada.

⁷⁹ F.X. Op. cit., hal. 22-23

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya, proses pendaftaran tanah membentuk sebuah struktur yang integral dalam sistem administrasi pertanahan. Fungsionalitas sistem ini terletak pada pengorganisasian kegiatan yang mendukung verifikasi legalitas kepemilikan tanah. Di bawah naungan sistem ini, setiap pemilik hak atas tanah wajib diketahui publik melalui mekanisme yang dikenal sebagai sistem publikasi. Boedi Harsono menggambarkan bahwa sistem yang diadopsi saat ini lebih merupakan sistem pendaftaran hak daripada hanya sekedar pendaftaran akta.⁸⁰

Dalam operasional pendaftaran tanah, akta berperan sebagai elemen pengumpul data, bukan sebagai objek pendaftaran itu sendiri. Fokus utama adalah pada hak yang tercipta dan setiap perubahan yang terjadi terhadap hak tersebut. Sistem ini tercermin melalui keberadaan buku tanah, yang merangkum informasi hukum dan fisik terkait tanah, serta penerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan. Skema ini, yang diperjelas dalam PP No. 24 tahun 1997, memastikan bahwa yang didokumentasikan adalah hak-hak atas tanah, tidak sekadar dokumen-dokumen legalnya. Sistem Pendaftaran tanah beriringan dengan mekanisme publikasi. Menurut Boedi Harsono, metode publikasi yang digunakan sejalan dengan PP No. 24 tahun 1997, mengikuti sistem negative dalam beberapa elemen positif, yang

⁸⁰ Waskito *et al.*, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 5

akan menghasilkan dokumen-dokumen sah sebagai alat bukti yang kuat.⁸¹

Penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sebetulnya sudah dirancang sejak tahun 1997 dengan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.Pasal 35 ayat (5) menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Selanjutnya, Ayat (6) mengatakan bahwa, rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuh cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen atau warkah-warkah pendaftaran tanah, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri. Ketetapan Menteri tersebut kemudian tertuang dalam ketentuan Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 ini.⁸² Selanjutnya, dalam perkembangannya peraturan tersebut mengalami perubahan menjadi Permen ATR/Ka BPN No. 3 tahun 2023, peraturan ini mengatur tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan menetapkan batasan istilah yang digunakan dalam pengaturannya. Pendaftaran Tanah

⁸¹ F.X. Sumarja, Op. cit., hal 26-27

⁸² Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Jurnal*, Vol. 4 , No.1, 62-63

diselenggarakan oleh Kementerian dan dapat menerapkan teknologi informasi dan komunikasi melalui sistem elektronik.

E. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sabagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak mengusasi dari negara sebagaimana dimaksut dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.⁸³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ada beberapa definisi tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan atas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, berupa daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah.⁸⁴

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan

⁸³ H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 07

⁸⁴ KBBI Online, arti kata tanah, *DigitalOcean*, <https://kbbi.web.id/tanah>, diakses tanggal 18 Agustus 2025 pukul 20.00 WIB

disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan banguan disebut dengan tanah banguanan. Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut dapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.⁸⁵

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Berdasarkan beberapa definisi tersebut, dapat diartikan bahwa tanah hanya merupakan lapisan bumi yang paling atas dan tidak termasuk kandungan didalamnya.

2. Hukum Agraria

Hukum pertanahan disebut pula dengan hukum agraria. Secara ringkas, hukum agraria adalah peraturan yang mengatur interaksi antara individu dan tanah dengan individu lainnya. Hal ini menunjukkan perlindungan terhadap kepentingan individu terkait tanah.⁸⁶

Dalam pandangan Hukum Agraria mengatakan Agraria berasal dari Bahasa latin Agrarius artinya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah Tanah. Kata asalnya berasal dari bahasa

⁸⁵ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 35

⁸⁶ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 42

Yunani atau Greek Purba Ager, dalam Bahasa Belanda Akker, yang artinya ladang atau Tanah pertanian. Kalau kita berbicara masalah Agraria maka tidak akan lepas berbicara masalah Hukum, Sebab Agraria itu sendiri mengandung unsur norma, kaidah atau perilaku seseorang yang ada hubungannya dengan tanah.

Menurut Boedi Harsono, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai seperangkat aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan agraria. Agraria mencakup tanah, air, sumber daya alam yang terdapat di dalamnya, dan bahkan mencakup ruang angkasa, sesuai dengan batasan yang ditetapkan.⁸⁷

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis tersebut berasal dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus terkait dengan tanah yang menjadi sumber hukum utamanya. Di sisi lain, ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis berasal dari hukum adat tentang tanah dan yurisprudensinya yang terkait dengan tanah yang menjadi sumber hukum pelengkapnya.⁸⁸

Dengan disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, Indonesia memiliki sistem hukum tanah yang bersifat nasional, baik dari segi formal maupun materiil. Sehingga, negara merniliki wewenang penuh untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia dan

⁸⁷ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. Ke-2, Djamban, Jakarta, hal.4

⁸⁸ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 52

dapat memberikan hak-hak yang melekat pada suatu tanah. Selain itu, negara juga berhak untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada individu atau badan hukum. Tujuan dari hukum agraria sejalan dengan tujuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu untuk melindungi seluruh bangsa Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, meningkatkan tingkat pendidikan bangsa, serta turut serta dalam menjaga ketertiban dunia yang didasarkan pada kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.⁸⁹

Menurut Effendi Perangin, bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁹⁰

F. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat esensial, sehingga dalam kepemilikannya ia sangat penting. Tanah merupakan salah satu harta yang paling digemari. Status seseorang ditentukan oleh keluasan tanah yang dimiliki. Pada dasarnya pemilik tanah dan harta benda yang lain setelah diturunkan oleh Allah adalah hak pribadi. Oleh karena itu kemakmuran suatu bangsa tergantung

⁸⁹ H.M. Arba, *Op.Cit.* hal. 16

⁹⁰ Urip Santoso, 2015, Hukum Agrari Kajian Komprehensif, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 7

pada penyelesaiannya secara adil dan bijaksana dalam hal pertanahan.

Al-Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanami dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sepakat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki malainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Nur (27): 42, yang artinya "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid (57): 7, yang artinya: "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya." Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." Maka dari itu berbagai ayat di atas adalah bahwa secara filosofis tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk

mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.⁹¹

2. Manfaat Tanah

Dalam kajian fiqh, setiap jenis tanah memiliki manfaat atau kegunaan untuk pertanian, tempat tinggal, fasilitas umum, dan sebagainya. Aturan fiqh tentang tanah disebut dalam berbagai istilah, yaitu hukum tanah, undang-undang tanah, dan undang-undang tanah dalam syariah (Islam). Pada dasarnya, tidak ada satu teori lengkap tentang undang-undang tanah dalam syariah ini. Teori yang ada telah disusun oleh ulama dengan merujuk beberapa bagian undang-undang yang dalam berbagai undang-undang tersebut digabung, seperti undang-undang kontrak dan pemilikan (al-aqd wa al-milkiyyah), peraturan tentang harta dan yang berkaitan dengan harta, pajak tanah (kharāj) dan hasil tanah, undang-undang penaklukan wilayah (futūhāt), harta rampasan perang, dan lain-lain peraturan yang ada dalam berbagai kitab fiqh.⁹²

Menurut istilah fiqh pemanfaatan tanah disebut dengan *Ihya'* Al-Mawat. Kata *ihya* al mawat terdiri dari dua kata yaitu *ihya* menghidupkan al mawat sesuatu yang mati yang berarti *ihya* al mawat menurut bahasa artinya menghidupkan sesuatu yang mati. Idris Ahmad

⁹¹ Dian Pratama Putra, "Tanah dalam Perspektif Islam," <https://guardyan.blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html> diakses tgl 18 Agustus 2025 pukul 16.00 WIB

⁹² Ridzuan Awang, 1994, *Undang-undang tanah Islam, pendekatan perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, hal. 2

mendefenisikan ihyā al-mawat dengan memanfaatkan tanah kosong/mati untuk dijadikan kebun sawah dan yang lainnya.⁹³

Pemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau sistem tuan tanah atau feudalisme. Karena, pertama sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem zamindari merintangi pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir. Kalau seseorang yang memiliki tanah yang luas dan tidak dapat memanfaatkan dengan baik sumber daya produksinya maka negara Islam berhak mengambil tindakan kepada pemiliknya agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik. Ketentuan syariat Islam mengenai pemilik tanah adalah bahwa ia harus terus-menerus menggunakannya. Apabila pemilik tanah membiarkan kosong dan tidak menggarapnya selama 3 tahun secara terus menerus, maka pemilik tanah tersebut tidak berhak lagi atas tanah tersebut dan negara (Islam) berhak memberikan tanah tersebut kepada orang lain yang dapat mengelolanya.⁹⁴

⁹³ Idris Ahmad, 1986, *Fiqh al-Syafi'iyyah*, Karya Indah, Jakarta, hal. 144

⁹⁴ Taqi al-Din an-Nabhani, 1996, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Rislah Gusti, Surabaya, hal 140

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Penggunaan Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah

Pemberian hak atas tanah oleh Negara kepada perseorangan atau sekelompok masyarakat atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tidak lain adalah bertujuan untuk menciptakan hubungan hukum konkret antara pengguna tanah dengan tanah yang bersangkutan. Terciptanya hubungan konkret tersebut berdampak pada penguasaan tanah secara illegal sehingga menimbulkan hak disamping kewajiban bagi yang bersangkutan untuk mempertahankannya. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu perangkat atau instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁹⁵

Permasalahan dalam administrasi pertanahan sering kali menjadi sumber munculnya berbagai sengketa tanah di masyarakat. Salah satu bentuk permasalahan yang kerap terjadi adalah pemalsuan sertifikat hak atas tanah. Tindakan ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang sah, tetapi juga menimbulkan sengketa administrasi yang kompleks di kemudian hari. Akibat dari lemahnya sistem administrasi

⁹⁵ Syamsur *et al.*, 2023, Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar, *Indonesian Journal of Legality of Law*, Vol. 6, No.1, hal. 99

serta kurangnya pengawasan, muncul berbagai kasus seperti kepemilikan sertifikat ganda atas satu bidang tanah, atau bahkan sertifikat yang seharusnya sah tidak tercatat dalam sistem kantor pertanahan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa pengelolaan administrasi pertanahan yang belum optimal dapat memicu ketidakpastian hukum dan merugikan banyak pihak, sehingga diperlukan upaya pemberian dan transparansi dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.⁹⁶

Mafia tanah di Indonesia merupakan permasalahan serius yang memengaruhi efektivitas sistem legalisasi dan sertifikasi tanah. Praktik-praktik ilegal yang dilakukan oleh jaringan mafia tanah telah menimbulkan berbagai hambatan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, termasuk dalam hal transparansi dan kepastian hukum. Keberadaan mafia tanah hingga saat ini masih menjadi ancaman terhadap tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah hukum dan kelemahan administrasi sering kali dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu, baik oleh individu maupun kelompok yang memiliki akses terhadap sistem pertanahan. Salah satu bentuk pelanggaran yang paling umum terjadi adalah pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, yang berdampak pada menurunnya integritas lembaga pertanahan serta melemahnya kepercayaan publik terhadap sistem hukum yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, transparansi administrasi, serta pengawasan yang ketat

⁹⁶ Anatami dan Darwis, 2017, Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*, Vol. 12, No.1 hal 10

untuk meminimalisasi praktik mafia tanah dan menciptakan sistem pertanahan yang adil dan berintegritas.

Di kalangan masyarakat awam, arti penting keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi persengketaan belum sepenuhnya dipahami. Hal ini karena begitu banyak jenis surat tanah yang terdapat dalam masyarakat seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan tanah dan surat-surat keterangan lainnya yang dikeluarkan dan atau diketahui oleh pemerintahan setempat. Padahal sudah jelas dalam UUPA, dan PP No 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikatlah sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka menjamin kepastian hukum atas penguasaan tanah, baik dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak-hak lain yang merupakan objek pendaftaran tanah. Hal ini memang bukan berarti bukti lain selain sertifikat tidak berlaku sebagai alat bukti. Akan tetapi bukti surat berupa sertifikat memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹⁷

Ditinjau dari perspektif Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dan Jan Michiel Otto, kebijakan pemerintah dalam mengubah sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

⁹⁷ Arifin Bur dan Desi Apriani, 2017, Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, UIR Law Review, Vol. 01, No.2, hal.132-133

tentang Sertifikat Elektronik, merupakan langkah strategis yang mencerminkan dinamika modernisasi sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Perubahan kebijakan ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki dimensi yuridis, sosiologis, dan filosofis yang berorientasi pada peningkatan efektivitas pelayanan publik dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Menurut Gustav Radbruch, hukum ideal harus memenuhi tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum (rechtmatigheid), keadilan hukum (gerechtigheid), dan kemanfaatan hukum (zweckmatigheid atau doelmatigheid atau utility). Ketiga nilai ini menjadi tolok ukur dalam menilai sejauh mana suatu regulasi dapat memberikan jaminan terhadap tatanan hukum yang adil, pasti, dan bermanfaat bagi masyarakat. Berikut tiga nilai dasar tersebut.

1. Dalam konteks kebijakan sertifikat elektronik, asas kepastian hukum tercermin melalui penyediaan sistem pertanahan berbasis digital yang meminimalisasi potensi penyimpangan administrasi, duplikasi data, serta praktik-praktik manipulatif yang kerap terjadi dalam sistem konvensional.
2. Selanjutnya, dari sisi keadilan hukum, kebijakan ini diharapkan mampu menciptakan kesetaraan akses bagi seluruh lapisan masyarakat terhadap layanan pertanahan yang transparan dan akuntabel. Implementasi sistem elektronik membuka peluang bagi peningkatan efisiensi birokrasi dan mengurangi

ketimpangan yang mungkin muncul akibat keterbatasan akses terhadap informasi dan pelayanan publik.

3. Sementara itu, dilihat dari segi kemanfaatan hukum, transformasi digital dalam penerbitan sertifikat tanah memberikan manfaat konkret dalam bentuk percepatan pelayanan, efisiensi waktu dan biaya, serta peningkatan akurasi data pertanahan. Hal ini selaras dengan pandangan Jan Michiel Otto, yang menekankan bahwa hukum harus tidak hanya tertulis dan pasti secara normatif, tetapi juga dapat diimplementasikan secara efektif dalam praktik sosial untuk mencapai ketertiban dan kesejahteraan masyarakat.⁹⁸

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kebijakan perubahan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 telah sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam kepastian hukum. Kebijakan tersebut mengandung upaya sistematis untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara bersamaan.

Sertifikat Tanah merupakan dokumen kepemilikan hak atas tanah yang diberikan negara kepada individu, kelompok atau badan hukum, sebagai proses akhir dalam proses pendaftaran atas tanah. Sertifikat tanah menjadi dokumen penting untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap

⁹⁸ Mishbahul Munir, 2023, Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum dan Maqasid Asy-Syari'ah, *Jurnal Of Islamic Business Law*, Vol. 7, No. 3, hal. 13

warga negara atau badan hukum, hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Maka, dalam hal ini sangat penting bagi setiap warga negara atau badan hukum melakukan pendaftaran atas tanah untuk mendapatkan kepastian hukum hak milik atas tanah.

Sementara itu menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, yaitu

1. Orang-orang dan badan hukum yang menpunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa mereka yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.⁹⁹

Kepastian hukum harus diberikan kepada setiap warga negara. Karena, Indonesia merupakan negara yang didasarkan pada hukum yang

⁹⁹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hal. 472

berlaku sehingga setiap warga negara wajib untuk mentaatinya, hal tersebut terkandung pada Undang-Undang Dasar tahun 1945, pasal 1 ayat (3) menjelaskan Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Lebih lanjut dijelaskan pada pasal 28 D ayat (1) bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Berdasarkan hal tersebut terbentuk peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan untuk memberikan kepastian, pengakuan, jaminan dan perlindungan terhadap hak warga negara.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁰⁰ Pendaftaran Tanah merupakan salah satu tujuan diterbitkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa

¹⁰⁰ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hal. 72.

jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.¹⁰¹

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Di samping itu juga untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga memudahkan dalam merumuskan kebijakan di bidang pertanahan.

Sistem publikasi pendaftaran tanah ada 2 yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan.¹⁰² Menurut Elza Syarief, Stelsel negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Sebab stelsel negatif menganut asas *nemo plus yuris*. Ada kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena diterbitkan data-data tanah yang sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan penelitian kebenaran data yang dimohonkan sehingga diterbitkan sertifikat tanah bagi

¹⁰¹ Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 4, No. 1, hal. 53

¹⁰² Boedi Harsono, Op. Cit, hal. 477

pemohon atas tanah tersebut. Namun pemberian sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak mutlak. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke peradilan umum.¹⁰³

Sistem pendaftaran tanah menjadi sistem pendaftaran elektronik sudah menjadi pertimbangan dari berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Terletak pada Pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menjelaskan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuh cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.¹⁰⁴

Menindak lanjuti hal tersebut Pemerintah melalui beberapa peraturan yang sudah ada terus memperbaiki dan melakukan perubahan dalam sistem pendaftaran tanah untuk memberikan kemanfaatan dan memberikan solusi permasalahan pertanahan kepada setiap pemilik hak atas tanah dengan sistem elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata

¹⁰³ Elza Syarief, 2014, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Gramedia, Jakarta, hal. 71
¹⁰⁴ *Ibid.* hal. 57

Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Beroperasinya Sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran atas tanah adalah agar penerapan kegiatan pendaftaran tanah menggunakan teknologi informasi memiliki pedoman dalam penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sistem elektronik diterapkan untuk kegiatan, pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi dan alih media.

Transformasi kemajuan elektronik menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas menjadi 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. Seiring dengan perkembangan zaman di era revolusi 4.0, Pemerintah

melakukan terobosan baru dalam mengimbangi dinamika masyarakat yang semakin kompleks. Jika tidak demikian akan terjadi stagnansi hukum yang dikenal bahwa hukum akan selalu tertinggal di belakang perkembangan zaman.¹⁰⁵

Rencana awal penerapan dan persiapan pelaksanaan kebijakan ini adalah dengan uji coba di tanah-tanah pemerintah dan gedung-gedung milik perusahaan besar. Selanjutnya pemerintah akan memperluas implementasi el-sertifikat tersebut di kalangan masyarakat. Selanjutnya dalam beleid dijelaskan untuk penggantian sertifikat fisik/kertas menjadi sertifikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dimana nantinya sertifikat kertas asli yang dipunyai tiap-tiap pemegang hak atas tanah tidak lagi disimpan di dalam rumah melainkan diserahkan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.

Pada tahap uji coba pelaksanaan sertifikat tanah elektronik ini tidak akan diberlakukan kepada tanah masyarakat umum, melainkan pelaksanaannya hanya terbatas pada Barang Milik Negara (BMN), aset-aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), berbagai perusahaan atau sektor swasta skala besar. Dan untuk lokasi kantor pertanahan yang akan menerapkan pemberlakuan sertifikat elektronik dalam tahap uji coba ini hanya di beberapa kota saja. Selanjutnya kementerian

¹⁰⁵ Muhd.Nafan, 2022, Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia, Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol. 6 No. 1, hal. 3344

ATR/BPN menargetkan program kebijakan sertifikat elektronik ini sudah mulai diterapkan hingga 5 (lima) tahun ke depan. Pertimbangan kementerian ATR/BPN terhadap lokasi pemilihan beberapa kantor pertanahan adalah karena masalah infrastruktur, sarana, prasarana, serta public awreness. Di Indonesia masalah infrastruktur ini menjadi polemik lawas yang tak kunjung usai, karena memang sejatinya ketidakmerataan infrastruktur ini terlihat jelas ketimpangannya di berbagai wilayah. Jadi beberapa lokasi kantor pertanahan yang dipilih oleh kementerian ATR/BPN yang infrastruktur kotanya dirasa sudah cukup siap hanya di 5 (lima) kantor pertanahan di DKI Jakarta dan 2 (dua) kantor pertanahan di Surabaya. Pada perkembangan selanjutnya akan diterapkan juga di kantor pertanahan kota lainnya seperti di Banten, Denpasar, Batam, Surakarta, Tangerang, dan Medan.¹⁰⁶

Tujuan digitalisasi sertifikat tanah adalah untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses transfer kepemilikan dengan menjadikannya lebih cepat, aman, dan nyaman bagi semua pihak yang terlibat. Melalui penerapan sistem digital, proses administrasi dapat dilakukan secara lebih transparan dan akurat, sehingga memperkecil potensi terjadinya sengketa maupun kesalahan dalam transaksi tanah. Digitalisasi ini juga diharapkan dapat menghemat waktu serta sumber daya, sekaligus mendukung modernisasi layanan pertanahan di era transformasi digital. Selain itu, digitalisasi sertifikat tanah bertujuan untuk

¹⁰⁶ Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, 2021, Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, *Mulawarman Law Review*, Vol. 6, No. 2, hal.94-95

menjamin perlindungan privasi dan hak-hak pemilik tanah melalui penerapan prinsip etika serta sistem keamanan yang kuat. Penerapan langkah-langkah perlindungan data dan pengawasan terhadap akses informasi menjadi hal penting guna menjaga integritas sistem. Dengan demikian, digitalisasi sertifikat tanah tidak hanya meningkatkan efisiensi administrasi, tetapi juga membangun kepercayaan publik dan transparansi dalam pengelolaan data serta transaksi properti di Indonesia.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menegaskan bahwa keberlakuan sertifikat tanah dalam bentuk fisik (analog) tetap terjamin dan tidak akan ditarik dari masyarakat. Sertifikat fisik tersebut masih memiliki kekuatan hukum yang sah hingga saat dilakukan proses pemeliharaan data pertanahan, yaitu pada saat terdapat pembaruan, perubahan, atau penyesuaian data yang mengharuskan penerbitan sertifikat dalam bentuk elektronik. Dengan demikian, proses penggantian dari sertifikat fisik ke sertifikat elektronik tidak dilakukan secara serentak, melainkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan administrasi pertanahan dan ketentuan yang berlaku.

Pada Pasal 3 Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2023, memiliki tujuan sebagai berikut ;

1. Ayat (1) “Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroprasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya.

2. Ayat (2) " Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) diterapkan untuk kegiatan :

- a. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali;
- b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
- c. Pencatatan Perubahan Data dan Informasi; dan
- d. Alih Media

Dengan demikian tujuan dari Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan komitmen pemerintah dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang modern melalui penerapan sistem berbasis digital. Dalam pasal tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diberi tanggung jawab untuk menyelenggarakan Sistem Elektronik yang andal, aman, serta beroperasi secara bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sistem elektronik ini berfungsi sebagai instrumen utama dalam pelaksanaan empat kegiatan pokok di bidang pertanahan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media. Melalui pengaturan ini, pemerintah berupaya menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih efisien, transparan, akurat, dan mudah diakses, sekaligus memperkuat keandalan layanan publik di sektor pertanahan melalui transformasi digital yang terintegrasi.

Terdapat beberapa aspek fundamental yang membedakan antara sertifikat analog dan sertifikat elektronik (sertifikat-el). Setidaknya terdapat tiga perbedaan utama antara keduanya.

- a. Pertama, dari sisi bentuk fisik, sertifikat analog berbentuk buku atau dokumen kertas, sedangkan sertifikat elektronik direpresentasikan dalam bentuk data digital atau file elektronik yang tersimpan dalam sistem basis data pertanahan.
- b. Kedua, dari segi informasi yang termuat di dalamnya, sertifikat elektronik memuat keterangan tambahan berupa *Restriction and Responsibility* yang berisi pembatasan serta tanggung jawab hukum atas tanah yang bersangkutan.
- c. Ketiga, dari aspek keamanan dokumen, sertifikat elektronik memiliki sistem pengamanan yang lebih canggih melalui penggunaan *Hash Code*, *Quick Response (QR) Code*, dan tanda tangan elektronik tersertifikasi yang berfungsi untuk menjamin keaslian, integritas, serta keabsahan dokumen tersebut.

Dengan penerapan sistem sertifikat elektronik ini, Kementerian ATR/BPN diharapkan mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pelayanan pertanahan nasional, serta mendorong transformasi digital dalam tata kelola administrasi publik di Indonesia.¹⁰⁷

B. Hambatan Dan Solusi Pencegahan Pemalsuan Sertifikat Tanah

Melalui Kebijakan Penggunaan Sertifikat Elektronik

¹⁰⁷ Nurul Farahita, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertifikat Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum “The Juris”*, Vol. 1, No. 1, hal. 121

Setiap kebijakan publik pada dasarnya disusun untuk mencapai tujuan tertentu yang berkaitan dengan pemenuhan kepentingan masyarakat dan peningkatan kesejahteraan umum. Dalam konteks administrasi publik, keberhasilan suatu kebijakan sangat ditentukan oleh kejelasan dan ketepatan tujuan yang ingin dicapai. Sebuah kebijakan yang baik tidak hanya diukur dari implementasinya, tetapi juga dari kualitas perumusan tujuannya. Tujuan kebijakan publik yang baik setidaknya harus memenuhi empat kriteria utama. Pertama, kebijakan harus mampu merepresentasikan apa yang diinginkan untuk dicapai, artinya terdapat kesesuaian antara rumusan tujuan dengan permasalahan yang hendak diselesaikan. Kedua, kebijakan perlu bersifat rasional atau realistik, yakni dapat dilaksanakan dengan mempertimbangkan sumber daya, kondisi sosial, politik, serta ekonomi yang ada. Ketiga, kebijakan harus memiliki kejelasan, baik dalam rumusan maupun arah pelaksanaannya, sehingga tidak menimbulkan multitafsir di kalangan pelaksana maupun penerima kebijakan. Keempat, kebijakan yang baik harus berorientasi ke masa depan, yaitu memiliki visi jangka panjang dan mampu menjawab tantangan yang mungkin muncul di kemudian hari. Dengan demikian, keempat kriteria tersebut menjadi dasar penting dalam merancang kebijakan publik yang efektif, berkelanjutan, dan mampu memberikan dampak positif bagi masyarakat secara luas.¹⁰⁸

Carl J. Friedrich mengemukakan bahwa kebijakan merupakan serangkaian tindakan yang diusulkan oleh individu, kelompok, atau

¹⁰⁸ M. Aris Yusuf, “15 Pengertian Kebijakan Publik Menurut Para Ahli” <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-dan-fungsi-lembaga-negara/> diakses tanggal 10 November 2025 pkl. 11.45 WIB

pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu, dengan memperhatikan berbagai hambatan serta peluang yang memengaruhi proses perumusannya. Definisi ini menunjukkan bahwa kebijakan tidak dapat dipahami hanya sebagai keputusan administratif semata, melainkan sebagai proses dinamis yang melibatkan interaksi antara aktor-aktor pembuat kebijakan dan konteks lingkungan di mana kebijakan tersebut beroperasi. Dalam kerangka pemikiran Friedrich, kebijakan selalu memiliki orientasi tujuan, sehingga setiap tindakan yang dirancang di dalamnya harus mencerminkan upaya sadar untuk mencapai hasil tertentu yang dianggap penting secara sosial, politik, atau ekonomi. Dengan demikian, kebijakan dipandang sebagai instrumen strategis yang digunakan untuk mengarahkan perilaku masyarakat atau organisasi ke arah yang dikehendaki. Asumsinya adalah bahwa kebijakan tidak dapat dirumuskan secara terisolasi; ia senantiasa dipengaruhi oleh struktur kekuasaan, nilai-nilai yang dominan, serta kondisi objektif yang berkembang dalam masyarakat. Lebih jauh, Friedrich menegaskan bahwa keberhasilan suatu kebijakan sangat ditentukan oleh kemampuan perumus kebijakan dalam mengidentifikasi dan menganalisis hambatan maupun kesempatan yang muncul dalam lingkungan kebijakan. Hambatan dapat berupa keterbatasan sumber daya, resistensi politik, faktor budaya, atau kendala birokrasi. Sebaliknya, peluang dapat muncul dari dukungan publik, kesiapan institusional, momentum politik, ataupun perkembangan teknologi. Dengan memahami kedua aspek tersebut, pembuat kebijakan

dapat merancang strategi implementasi yang realistik dan adaptif terhadap perubahan. Melalui perspektif ini, Friedrich menempatkan kebijakan sebagai proses yang memerlukan penalaran rasional serta pertimbangan etis. Kebijakan bukan sekadar hasil keputusan teknokratis, melainkan produk dialog antara kepentingan, nilai, dan fakta empiris. Oleh karena itu, analisis kebijakan menurut Friedrich meniscayakan pendekatan yang komprehensif, yang mencakup penilaian terhadap tujuan, alternatif tindakan, kondisi lingkungan, hingga potensi konsekuensi jangka panjang dari kebijakan tersebut. Dengan demikian, definisi Friedrich memberikan pemahaman yang lebih holistik tentang kebijakan sebagai tindakan strategis yang bersifat kompleks, kontekstual, dan berorientasi pada pencapaian tujuan tertentu.¹⁰⁹

Perkembangan teknologi dan informasi merupakan fenomena yang tidak dapat dihindari, karena kemajuan dalam bidang tersebut bersifat dinamis dan terus mengalami inovasi dari waktu ke waktu. Ketidakmampuan untuk mengikuti laju perkembangan ini dapat berimplikasi pada ketertinggalan dalam berbagai sektor kehidupan serta menimbulkan permasalahan sosial, ekonomi, dan budaya yang kompleks. Secara khusus, kemajuan teknologi telah mengubah cara masyarakat berinteraksi, berkomunikasi, dan menjalankan aktivitas sehari-hari. Teknologi informasi dan transaksi elektronik kini menjadi pilar utama yang menopang arus globalisasi, mempercepat proses integrasi

¹⁰⁹ Taufiqurokhman, 2023, Teori dan Konsep Dasar Kebijakan Publik, Fakultas ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhamadiyah Jakarta, Jakarta, hal. 5.

antar negara, serta memperluas jangkauan interaksi manusia tanpa batas geografis. Lebih jauh, perkembangan teknologi digital telah memicu konvergensi antara teknologi informasi, media, dan telekomunikasi, yang pada akhirnya mengubah struktur organisasi, pola kerja, dan hubungan sosial dalam masyarakat modern. Oleh karena itu, adaptasi terhadap perkembangan teknologi bukan hanya menjadi kebutuhan, tetapi juga merupakan strategi penting untuk menjaga keberlanjutan dan daya saing di era global yang semakin kompetitif.¹¹⁰

Kemampuan literasi digital menjadi aspek krusial yang harus dimiliki oleh setiap individu agar dapat berpartisipasi secara efektif dalam masyarakat modern. Literasi digital tidak hanya mencakup kemampuan menggunakan perangkat teknologi, tetapi juga mencakup pemahaman kritis terhadap informasi yang diperoleh melalui media digital, termasuk kemampuan untuk menilai keandalan sumber, menjaga keamanan data pribadi, serta beretika dalam berkomunikasi di ruang digital. Dengan meningkatnya ketergantungan pada teknologi informasi dan komunikasi, masyarakat dituntut untuk mampu menyesuaikan diri dengan perubahan yang cepat dan kompleks ini. Pemerintah, lembaga pendidikan, dan sektor swasta memiliki peran penting dalam menyiapkan sumber daya manusia yang adaptif, kreatif, dan berintegritas dalam memanfaatkan teknologi secara produktif. Dengan demikian, penguasaan teknologi tidak hanya menjadi sarana untuk kemajuan ekonomi, tetapi juga menjadi fondasi

¹¹⁰ Dikdik M. Arif Mansur dan Elisatris Gultom, 2011 *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Cetakan ke-11, Refika Aditama, Bandung, hal. 122.

dalam membangun masyarakat yang cerdas, inklusif, dan berkelanjutan di era digital.

Sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia saat ini telah mengalami proses modernisasi yang signifikan melalui penerapan teknologi informasi dan komunikasi. Upaya modernisasi ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan data pertanahan. Salah satu pencapaian besar dari proses ini adalah tersedianya akses publik terhadap informasi pendaftaran tanah secara daring (online), sehingga masyarakat dapat dengan mudah memperoleh data kepemilikan dan status tanah tanpa harus melalui prosedur manual yang rumit. Selain itu, diperkenalkannya infrastruktur digital untuk mendukung proses pendaftaran tanah secara elektronik juga menjadi langkah maju dalam mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang lebih cepat, aman, dan terintegrasi. Inovasi ini menunjukkan komitmen banyak negara untuk beradaptasi dengan perkembangan teknologi demi memberikan pelayanan publik yang lebih baik di bidang pertanahan.¹¹¹

Sosialisasi yang kurang merupakan salah satu hambatan dalam penggunaan sertifikat ini dalam rangka pencegahan pemalsuan sertifikat tanah. Sejak berita munculnya sertifikat elektronik pengganti sertifikat analog banyak berita mengenai isu yang negatif, bahwa ada penarikan sertifikat analog dari pemiliknya apabila tidak segera dirubah menjadi sertifikat elektronik. Walaupun berita itu hanya isu negatif yang tidak

¹¹¹ Dian Aries Mujiburohman, 2021. "Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Tekhnis Sertifikat.Tanah.Elektronik.".BHUMI:Jurnal.Agraria.dan Pertanahan,Vol.7,No.1, hal.58

benar, hal tersebut terjadi dimasyarakat akibat kurangnya sosialisasi dalam sebuah kebijakan yang akan dan telah diberlakukan secara Nasional. Sosialisasi merupakan salah satu proses fundamental yang, baik secara sadar maupun tidak, dijalani oleh individu dalam kehidupan sehari-hari. Sosialisasi dapat dipahami sebagai suatu kegiatan penyampaian informasi secara terbuka meliputi peraturan, program, maupun keputusan dari satu pihak sebagai pemilik program kepada pihak lain, yaitu masyarakat luas. Proses ini juga mencakup unsur pemberdayaan masyarakat, yang diharapkan mampu menumbuhkan perubahan sikap dan perilaku serta meningkatkan kesadaran kritis masyarakat. Pada hakikatnya, praktik sosialisasi kebijakan publik merupakan bentuk dari proses komunikasi. Proses komunikasi tersebut dapat dilaksanakan melalui berbagai media, baik media massa, komunikasi tatap muka, maupun, dalam konteks perkembangan teknologi saat ini, melalui media sosial. Secara umum, komunikasi dapat diartikan sebagai suatu aktivitas penyampaian pesan dari satu pihak kepada pihak lain, baik kepada individu, kelompok, organisasi baik formal maupun informal maupun kepada khalayak luas secara massal.¹¹²

Sosialisasi tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyampaian informasi, tetapi juga sebagai upaya membangun partisipasi dan kesadaran masyarakat agar turut serta dalam proses pembangunan. Melalui komunikasi yang efektif, baik melalui media massa, komunikasi langsung,

¹¹² Djoko Waluyo dan Syarifuddin, 2022, Praktik Sosialisasi Kebijakan Publik Pada Era Digital, *Majalah Semi Ilmiah Populer Komunikasi Massa*, Vol. 3, No. 1, hal. 1-2

maupun media sosial, pesan-pesan yang disampaikan diharapkan mampu mengubah cara pandang dan perilaku masyarakat ke arah yang lebih konstruktif. Oleh karena itu, keberhasilan sosialisasi sangat bergantung pada keterbukaan informasi, kejelasan pesan, serta kemampuan pihak pemerintah dalam menyesuaikan metode komunikasi dengan karakteristik masyarakat yang menjadi tujuan sosialisasi tersebut.

Dengan demikian Pemerintah perlu memandang sosialisasi bukan sekadar sebagai sarana penyampaian informasi, tetapi sebagai instrumen strategis dalam membangun partisipasi aktif dan kesadaran kritis masyarakat terhadap proses pembangunan. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah harus memastikan adanya keterbukaan informasi agar setiap lapisan masyarakat memiliki akses yang sama terhadap pengetahuan dan kebijakan publik. Selain itu, kejelasan pesan menjadi faktor penting agar informasi yang disampaikan tidak menimbulkan ambiguitas dan dapat dipahami secara tepat oleh masyarakat. Efektivitas sosialisasi sangat dipengaruhi oleh kemampuan pemerintah dalam menyesuaikan metode komunikasi dengan karakteristik sosial, budaya, dan tingkat literasi masyarakat yang menjadi sasaran. Penggunaan berbagai saluran komunikasi seperti media massa, media sosial, dan komunikasi tatap muka harus dirancang secara terpadu agar mampu menjangkau kelompok masyarakat yang beragam. Dengan demikian, proses sosialisasi tidak hanya berorientasi pada penyampaian pesan satu arah, tetapi juga membuka ruang dialog dan partisipasi publik. Melalui pendekatan

komunikasi yang inklusif dan adaptif, pemerintah dapat membangun hubungan yang lebih konstruktif dengan masyarakat. Hal ini pada akhirnya akan memperkuat legitimasi kebijakan publik serta mendorong terbentuknya perilaku sosial yang mendukung keberhasilan pembangunan nasional secara berkelanjutan.

Sebuah aspek keamanan dan privasi data merupakan isu yang sangat krusial dalam proses pengembangan digitalisasi pada era modern saat ini. Hal yang sama berlaku terhadap kebijakan penggantian sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik. Seiring meningkatnya literasi digital masyarakat Indonesia, perhatian serta kekhawatiran terhadap keamanan sistem elektronik pun turut berkembang, sehingga memunculkan berbagai keraguan di tengah masyarakat. Dalam konteks keamanan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyatakan bahwa sistem yang akan digunakan memiliki tingkat keandalan yang tinggi dan dijamin keamanannya. Namun demikian, sebagian masyarakat masih menaruh kekhawatiran dengan mengaitkan proses digitalisasi sertifikat elektronik ini dengan kasus kebocoran data e-KTP yang sempat mencuat ke publik. Kekhawatiran tersebut beralasan, mengingat Indonesia masih menghadapi kondisi darurat kebocoran data pribadi. Sebagai contoh, pada Mei 2021, publik sempat dihebohkan dengan dugaan kebocoran data e-KTP yang mencapai sekitar 279 juta data penduduk Indonesia, yang dilaporkan diperjualbelikan secara daring. Kementerian Dalam Negeri kemudian

memberikan klarifikasi bahwa data kependudukan yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) tidak mengalami kebocoran dan tidak ditemukan indikasi aktivitas mencurigakan. Berbeda halnya dengan pernyataan Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemenkominfo), yang setelah melakukan investigasi menemukan sekitar 1.000.002 sampel data yang terbukti bocor angka yang jauh lebih kecil dibandingkan isu awal. Kemenkominfo juga mengindikasikan bahwa sumber kebocoran tersebut kemungkinan berasal dari data Komisi Pemilihan Umum (KPU) tahun 2013, dengan struktur data yang menunjukkan kemiripan dengan data milik BPJS Kesehatan. Peristiwa ini semakin memperkuat keraguan masyarakat dan berkontribusi terhadap menurunnya tingkat kepercayaan publik terhadap keamanan sistem digitalisasi yang diselenggarakan oleh pemerintah.¹¹³

Solusi terhadap Permasalahan Keamanan dan Privasi Data dalam Digitalisasi Sertifikat Tanah, yaitu pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, perlu memastikan bahwa sistem sertifikat tanah elektronik dibangun dengan standar keamanan siber tertinggi, Pegawai ATR/BPN serta instansi terkait harus mendapatkan pelatihan keamanan siber (cybersecurity training) secara rutin, masyarakat perlu diberikan sosialisasi dan edukasi digital mengenai cara mengakses, menyimpan, dan melindungi sertifikat elektronik mereka, Keterbukaan informasi akan meningkatkan kepercayaan publik terhadap digitalisasi data pertanahan.

¹¹³ Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, *op. cit*, hal. 95

Digitalisasi sertifikat tanah elektronik merupakan langkah strategis menuju efisiensi dan transparansi layanan publik. Namun, keberhasilannya sangat bergantung pada keamanan dan kepercayaan masyarakat. Melalui penguatan teknologi, regulasi, literasi, transparansi, dan kolaborasi lintas sektor, pemerintah dapat memastikan bahwa transformasi digital di bidang pertanahan tidak hanya efisien, tetapi juga aman, terpercaya, dan berkelanjutan.

Hambatan berikutnya yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dalam memberlakukan suatu kebijakan, khususnya oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terkait implementasi sertifikat elektronik sebagai pengganti sertifikat analog dalam upaya pencegahan pemalsuan sertifikat tanah, berkaitan erat dengan kesiapan teknologi digital di tingkat nasional. Meskipun digitalisasi pertanahan menawarkan potensi besar dalam meningkatkan keamanan data, efisiensi layanan, dan transparansi administrasi pertanahan, kebijakan ini masih menghadapi tantangan serius berupa ketimpangan infrastruktur digital antarwilayah. Tidak semua wilayah di Indonesia memiliki akses yang memadai terhadap jaringan internet berkualitas, infrastruktur server yang andal, maupun perangkat pendukung yang diperlukan untuk mengakses layanan pertanahan digital. Ketertinggalan infrastruktur ini terutama terjadi di daerah terpencil, perdesaan, dan wilayah 3T (tertinggal, terdepan, dan terluar), sehingga penerapan sertifikat elektronik berpotensi menimbulkan ketidakmerataan layanan dan aksesibilitas bagi masyarakat.

Pada konteks ini, digitalisasi bukan hanya persoalan teknis, tetapi juga persoalan pemerataan pembangunan dan keadilan sosial dalam pelayanan publik. Selain aspek infrastruktur, pemerintah juga perlu mempertimbangkan tingkat literasi digital masyarakat. Banyak individu, terutama di wilayah dengan penetrasi teknologi yang rendah, belum memiliki pemahaman dan keterampilan yang memadai untuk memanfaatkan layanan elektronik, termasuk layanan pertanahan. Kesenjangan dalam kemampuan penggunaan teknologi dapat mengakibatkan sebagian masyarakat mengalami kesulitan dalam mengakses sertifikat elektronik, mengurus administrasi pertanahan, atau memverifikasi keaslian dokumen digital. Kondisi ini berpotensi menimbulkan resistensi terhadap kebijakan serta mengurangi efektivitas implementasi digitalisasi pertanahan secara nasional. Oleh karena itu, keberhasilan penerapan sertifikat elektronik tidak hanya ditentukan oleh kesiapan sistem digital ATR/BPN, tetapi juga sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur nasional dan kompetensi digital masyarakat. Pemerintah perlu merumuskan strategi simultan berupa pembangunan infrastruktur teknologi, program peningkatan literasi digital, serta mekanisme pendampingan bagi masyarakat yang belum familiar dengan layanan elektronik.

Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah perlu melakukan beberapa langkah strategis. Pertama, mempercepat pemerataan infrastruktur digital, terutama di wilayah 3T, agar akses internet dan

fasilitas teknologi pendukung dapat digunakan secara merata. Kedua, meningkatkan literasi digital masyarakat melalui sosialisasi, pelatihan, serta penyediaan layanan pendampingan di kantor pertanahan sehingga masyarakat mampu mengakses dan memahami sistem digital dengan baik. Ketiga, memperkuat keamanan siber melalui penggunaan teknologi enkripsi, autentikasi berlapis, dan kerja sama dengan lembaga terkait guna menjaga integritas dokumen elektronik. Keempat, menerapkan masa transisi bertahap antara sertifikat analog dan elektronik untuk menghindari kendala adaptasi mendadak di masyarakat. Dengan langkah-langkah ini, implementasi sertifikat elektronik dapat berlangsung lebih efektif, aman, dan inklusif.

Menurut Harold dan Abraham Kaplan, kebijakan publik dapat dipahami sebagai suatu diproyeksikan dengan tujuan, nilai, dan praktik tertentu. Pandangan ini menekankan bahwa kebijakan publik bukanlah hasil keputusan yang diambil secara spontan, melainkan merupakan hasil dari suatu proses pemikiran yang sistematis dan terencana. Dengan demikian, kebijakan publik dipandang sebagai instrumen rasional yang dirancang oleh pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu yang telah ditetapkan berdasarkan kebutuhan masyarakat. Dalam konteks ini, kebijakan publik tidak dapat dilepaskan dari praktik sosial dan politik yang menyertainya, karena implementasi kebijakan sangat dipengaruhi oleh dinamika birokrasi, kondisi sosial dan ekonomi, serta partisipasi masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan publik dapat dilihat sebagai

cerminan dari interaksi antara tujuan rasional pemerintah, nilai-nilai yang ada dimasyarakat, dan praktik implementasi yang berlangsung di lapangan.¹¹⁴

Berdasarkan teori kebijakan publik menurut Harold dan Abraham Kaplan, sertifikat hak tanah elektronik dalam pencegahan pemalsuan dokumen dapat menjadi solusi. Namun pemerintah harus memperhatikan secara sistematis dan terencana bahwa kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia merupakan hal utama agar kebijakan digitalisasi sertifikat elektronik dalam pencegahan pemalsuan dokumen berjalan dengan maksimal serta tidak meninggalkan masalah yang baru.

Penerapan sertifikat elektronik yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjadi sangat relevan. Implementasi sertifikat elektronik tidak hanya sekadar langkah modernisasi administrasi pertanahan, tetapi juga merupakan bagian dari upaya mewujudkan sistem pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, efisien, dan aman. Digitalisasi sertifikat diharapkan dapat mengurangi potensi manipulasi data, pemalsuan dokumen, serta mempercepat proses pelayanan publik di bidang pertanahan. Dari sisi keamanan, sistem sertifikat elektronik Kementerian ATR/BPN dirancang dengan mekanisme keamanan berlapis (multi-layer security system). Seluruh data kepemilikan tanah disimpan dalam format terkomputerisasi yang telah terenkripsi untuk mencegah akses ilegal. Data tersebut secara

¹¹⁴ Hermanu Iriawan, *Op. cit.*, hal. 1-2.

berkala didukung dan disinkronkan dengan server pusat yang hanya dapat diakses oleh pihak berwenang di lingkungan Kementerian. Selain itu, sistem ini dilengkapi dengan teknologi Disaster Recovery Center (DRC), yang berfungsi sebagai pusat cadangan (backup center) untuk menyelamatkan dan menduplikasi data dari main site ke data center lain apabila terjadi gangguan atau kerusakan sistem utama. Dengan demikian, kontinuitas dan integritas data dapat terjamin secara optimal. Lapisan keamanan tambahan diwujudkan melalui penggunaan tanda tangan digital yang dikodekan menggunakan algoritma kriptografi modern, kode hash, dan kode QR unik. Mekanisme ini memastikan bahwa setiap sertifikat elektronik memiliki identitas digital yang tidak dapat dipalsukan. Proses autentikasi dan verifikasi dokumen dapat dilakukan secara cepat dan akurat oleh pihak berwenang, tanpa memerlukan validasi manual sebagaimana pada sertifikat fisik. Dengan seluruh sistem keamanan dan infrastruktur pendukung tersebut, penerapan sertifikat elektronik diyakini mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik tanah. Selain itu, sistem ini mendukung upaya pemerintah dalam membangun tata kelola pertanahan yang adaptif terhadap perkembangan teknologi digital dan kebutuhan masyarakat modern. Oleh karena itu, transformasi menuju sertifikat elektronik bukan sekadar inovasi administratif, tetapi juga merupakan langkah strategis menuju ekosistem

pertanahan yang terintegrasi, terpercaya, dan berkelanjutan di era digital.¹¹⁵

Meskipun infrastruktur yang tersedia telah tergolong memadai, pelaksanaan alih media sertifikat hak atas tanah konvensional menjadi sertifikat elektronik masih menghadapi berbagai kendala teknis, khususnya pada sistem elektronik yang kerap mengalami gangguan serta memerlukan pemeliharaan (maintenance) secara berkala. Permasalahan tersebut berdampak pada terhambatnya proses digitalisasi data pertanahan yang menjadi inti dari kebijakan transformasi menuju sistem pertanahan berbasis elektronik. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, pemerintah menetapkan bahwa seluruh data dan informasi pertanahan secara bertahap akan dialihkan ke dalam sistem elektronik sebagai bagian dari upaya modernisasi pelayanan publik di bidang pertanahan. Namun demikian, implementasi kebijakan tersebut memerlukan kesiapan sistem, infrastruktur teknologi informasi, serta sumber daya manusia yang memadai.¹¹⁶

Dalam perspektif Carl J. Friederich, kebijakan publik dipahami sebagai suatu proses yang rasional, sistematis, dan bernilai normatif, yang dirancang untuk memanfaatkan potensi sumber daya yang ada sekaligus

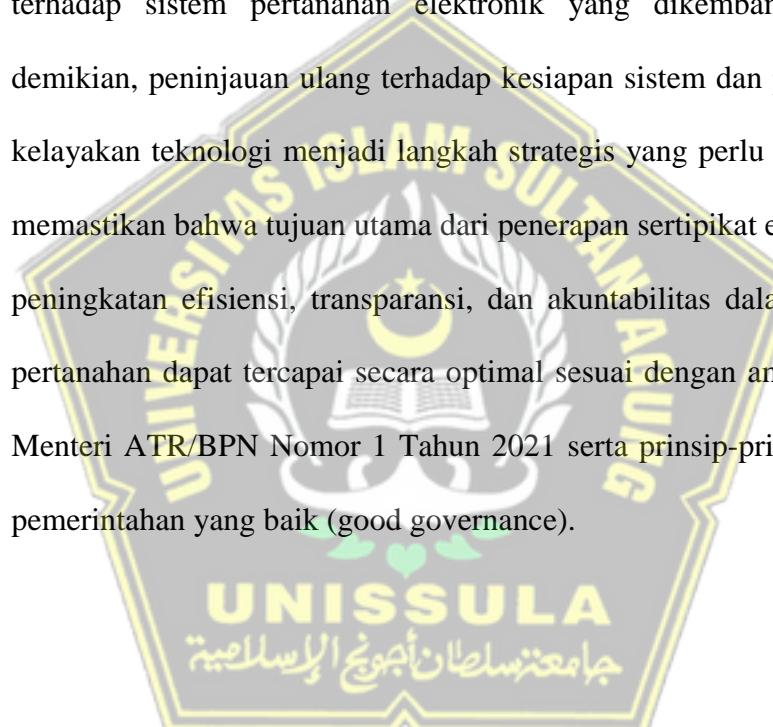
¹¹⁵ Reza Andriansyah Putra dan Atik Winanti, 2024, “Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023”, *USM Law Review*. Vol. 7, No. 2, hal. 226

¹¹⁶ Yophinadiyyul Fauqalida Artha, 2023, “Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,

mengatasi berbagai hambatan yang timbul dalam konteks sosial, politik, maupun ekonomi. Dengan demikian, kebijakan publik berfungsi sebagai instrumen yang menjembatani antara tujuan normatif dan realitas empiris. Oleh karena itu, kebijakan yang efektif adalah kebijakan yang mampu beradaptasi terhadap perubahan serta merespons berbagai tantangan dan peluang yang muncul dari lingkungan tersebut. Dalam konteks ini, kebijakan publik tidak hanya bersifat reaktif terhadap masalah yang terjadi, tetapi juga proaktif dalam mengantisipasi perubahan yang mungkin terjadi di masa depan. Lebih jauh, Friederich memandang kebijakan publik sebagai alat konseptual dan praktis yang memungkinkan pemerintah menjalankan fungsi-fungsi pengaturan dan pelayanan secara efektif. Melalui kebijakan, pemerintah berupaya mengoptimalkan potensi yang ada—baik sumber daya manusia, alam, maupun institusional demi tercapainya kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, kebijakan publik merupakan sarana strategis untuk mencapai tujuan kolektif yang telah ditetapkan oleh sistem politik dan nilai-nilai sosial yang dianut masyarakat. Setiap kebijakan lahir dari interaksi antara struktur kekuasaan, nilai-nilai sosial, serta kebutuhan masyarakat. Karena itu, kebijakan yang baik adalah kebijakan yang mampu menyesuaikan diri dengan dinamika lingkungan, baik dari segi substansi maupun implementasinya. Dengan demikian, dalam kerangka pemikiran Friederich, kebijakan publik berfungsi sebagai alat adaptasi sosial dan politik yang memungkinkan

sistem pemerintahan berjalan selaras dengan perubahan dan kebutuhan masyarakat.¹¹⁷

Oleh karena itu, pemerintah perlu melakukan evaluasi secara komprehensif terhadap aspek-aspek dinamika sosial sebelum penerapan kebijakan dilakukan secara menyeluruh. Apabila hal ini diabaikan, potensi hambatan teknis dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan elektronik yang dikembangkan. Dengan demikian, peninjauan ulang terhadap kesiapan sistem dan pelaksanaan uji kelayakan teknologi menjadi langkah strategis yang perlu dilakukan guna memastikan bahwa tujuan utama dari penerapan sertifikat elektronik yakni peningkatan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam administrasi pertanahan dapat tercapai secara optimal sesuai dengan amanat Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 serta prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance).



¹¹⁷ Adianto & Mayarni, *Op. cit*, hal. 2-3.

C. Contoh Akta / Litigasi Yang Berkaitan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)

Yusuf Sahroni Sofyan, SH., M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN ADMINISTRASI
 SEMARANG SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN
 NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 69/KEP-20.8/VIII/2023

Tanggal 24 Mei 2023

Jalan Poros Ungaran Nomor 66, Ungaran, Kabupaten Semarang
 Telp. 081315262447 Email. yusufsahroni29@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor: 66/2024

Lembar Pertama

UNISSULA
 جامعہ سلطان احمد بن عبدالعزیز

Pada hari ini, Rabu tanggal 24 (dua puluh empat) bulan Desember tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

----- Hadir dihadapan Saya Yusuf Sahroni Sofyan, Sarjana Hukum,---- Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan----- Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal--

24 Mei 2023 Nomor 69/KEP-20.8/V/2023 diangkat sebagai-----
 Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT,-----
 - yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24--
 -- Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja--

-- Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Poros Ungaran Nomor 66, Jalan Merbabu, Kabupaten Administrasi Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan Suganda, lahir di Kabupaten Semarang pada tanggal-31 Desember 1966, Warga Negara Indonesia, Pedagang,----- bertempat tinggal di Bandungan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Bandungan, Kecamatan Bandungan,---- Kabupaten Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk----- Nomor Induk Kependudukan 317604670760003.-----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya pertamanya yaitu Nyonya Nursiti, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 12 Desember 1964, Warga Negara Indonesia, Pedagang, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3177081414780003, dan Istri keduanya Nyonya Sriningsih, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 17 Juli 1970, Warga Negara Indonesia, Pedagang, bertempat tinggal bersama suaminya, tersebut diatas, pemegang kartu tanda penduduk Nomor Induk Penduduk 18273346474003.----

- menurut keterangannya, Tuan Suganda dan Istri keduanya Nyonya Sriningsih berhalangan hadir, dalam melakukan perbuatan hukum ini memberikan kuasa kepada Nyonya Nursiti berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tertanggal 25 Juni 2025 dibuat dihadapan Triasusti, S.H.,M.Kn. -----

-

“Selaku Penjual “, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK PERTAMA-----

II. Tuan Rezaldi, lahir di Pati pada tanggal 05 Oktober 1996, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Berdikari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 007, Kelurahan Serondol Kulon, Kecamatan-----Banyumanik, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda----- Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271063004760005, untuk sementara berada di Kota Semarang.-----

-menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum---- dalam akta ini Tuan Rezaldi bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri.-----

“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK KEDUA-----

Para penghadap dikenalkan penghadap lainnya kepada saya.-----

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

Hak Guna Bangunan: Nomor 01766/Mulya atas sebidang----- tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor -----

-777/Mulya/224, tertanggal 25 Januari 2024, seluas 1.003 m² (seribu tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :- 27.04.000004289.0 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang---- Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) :- 31.71.030.007.016-4281.0, terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah.-----
- Kota : Kabupaten Semarang.-----

- Kecamatan : Ambarawa.-----
- Kelurahan : Mulya.-----
- Jalan : Jalan Bandungan Nomor 66,
Rukun Tetangga 12, Rukun Warga 11.

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

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----
- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta Rupiah).
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang - sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:---

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

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

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

-

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak-terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum

penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

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

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

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

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas-- masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda-- pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.---

2. Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.--
3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti----- hak/sertifikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah----- dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya----- oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.-----

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

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

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

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

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

- Tuan DAROJI, tersebut telah dikenal oleh saya, Pejabat, yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

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

1.Tuan Edward Lukman, lahir di Semarang pada tanggal 5 Juli---- 1975, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di---- Semarang, Jalan Gajah Raya, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga- 010, Kelurahan Pandean lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota----- Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk----- Kependudukan 3271062106750001 ; dan -----

2.Nyonya Hartini, lahir di Semarang pada tanggal 18 Maret- 1974, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di---- Semarang, Gang. 5 Nomor 50, Rukun Tetangga 009, Rukun----- Warga 003, Kelurahan Lamper Tengah, Kecamatan Semarang----- Selatan, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk-- Nomor Induk Kependudukan 3271061803790001 kedua-duanya-- pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. sebagai saksi-saksi, dan- setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran- pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak----- Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak----- Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2---- (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) lembar pertama disimpan di---- kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan--- kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk--- keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam

akta--ini.

Pihak Pertama

Ny. Nursiti

Saksi Saksi

Pihak Kedua

Tn. Rezaldi

Edward Lukman

Hartini

Pejabat Pembuat Akta Tanah

YUSUF SAHRONI SOFYAN, SH., M.Kn.

UNISSULA

جامعة سلطان عبد الصمد الإسلامية



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, maka kesimpulan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum utama yang digunakan oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan transparansi dalam pengelolaan hak atas tanah bagi warga negara atau badan hukum. Pemberian hak atas tanah melalui proses pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan hubungan hukum yang konkret antara pengguna tanah dengan tanah yang bersangkutan, sehingga tercipta hak sekaligus kewajiban bagi pemegang hak tersebut untuk mempertahankan kepemilikan tanah. Namun, permasalahan dalam administrasi pertanahan, seperti pemalsuan sertifikat, duplikasi sertifikat, serta lemahnya sistem pengawasan, telah menimbulkan sengketa tanah dan ketidakpastian hukum. Fenomena mafia tanah menjadi ancaman serius bagi tata kelola pertanahan di Indonesia, mengingat praktik ilegal yang dilakukan dapat mengurangi integritas lembaga pertanahan dan menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum yang berlaku.

Sejalan dengan prinsip hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dan Jan Michiel Otto, kebijakan pemerintah untuk mengubah sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik,

sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, mencerminkan langkah strategis modernisasi administrasi pertanahan di Indonesia. Transformasi digital ini tidak hanya memiliki dimensi administratif, tetapi juga yuridis, sosiologis, dan filosofis, yang berorientasi pada peningkatan efektivitas pelayanan publik serta perlindungan hukum bagi masyarakat. Berdasarkan teori Radbruch, hukum ideal harus memenuhi tiga nilai dasar, yakni kepastian hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan hukum. Kebijakan sertifikat elektronik diharapkan mencerminkan ketiga nilai tersebut:

- a. Kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pertanahan berbasis digital yang meminimalisasi penyimpangan administrasi, duplikasi data, dan praktik manipulatif.
- b. Keadilan hukum dicapai dengan membuka akses transparan dan akuntabel terhadap seluruh lapisan masyarakat, sehingga kesetaraan pelayanan dan informasi dapat dijamin.
- c. Kemanfaatan hukum terlihat dari percepatan pelayanan, efisiensi biaya dan waktu, serta peningkatan akurasi data pertanahan, sesuai pandangan Otto yang menekankan implementasi hukum secara efektif dalam praktik sosial untuk mencapai ketertiban dan kesejahteraan masyarakat.

Lebih lanjut, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah,

sekaligus menyediakan informasi yang dapat dipercaya bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, calon pembeli, dan kreditor. Sistem administrasi pertanahan yang terstruktur juga mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan, mempermudah perumusan kebijakan, dan memastikan keandalan data untuk kepentingan publik. Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yang mengacu pada asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, sehingga sertifikat yang diterbitkan memuat data yang telah diverifikasi, namun pemilik tanah sejati tetap memiliki kesempatan untuk membuktikan kepemilikan melalui jalur hukum.

Seiring perkembangan teknologi dan kebutuhan modernisasi layanan publik, pemerintah telah menyiapkan transformasi dari sistem manual/analog menjadi sistem elektronik. Digitalisasi sertifikat tanah bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses administrasi, menjamin keamanan dan integritas dokumen, mempercepat transaksi, meminimalkan sengketa, serta membangun kepercayaan publik terhadap tata kelola pertanahan. Sertifikat elektronik dilengkapi dengan teknologi pengamanan canggih, seperti hash code, QR code, dan tanda tangan elektronik tersertifikasi, yang memastikan keaslian, integritas, dan keabsahan dokumen.

Tahap implementasi sertifikat elektronik dilakukan secara bertahap, dimulai dari tanah milik negara, aset BUMN, dan properti perusahaan

besar di beberapa kota, dengan target penerapan lebih luas dalam lima tahun ke depan. Sertifikat fisik tetap memiliki kekuatan hukum sampai dilakukan pemeliharaan data yang memerlukan penerbitan sertifikat elektronik. Sistem elektronik ini dirancang untuk melaksanakan empat kegiatan pokok: pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media.

Dengan demikian, kebijakan digitalisasi sertifikat tanah di Indonesia sejalan dengan prinsip-prinsip dasar kepastian hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan hukum. Kebijakan ini menunjukkan upaya sistematis pemerintah untuk menciptakan sistem administrasi pertanahan yang modern, efisien, transparan, akurat, aman, serta dapat diakses oleh masyarakat luas, sekaligus meminimalkan praktik mafia tanah dan sengketa. Transformasi digital ini diharapkan tidak hanya meningkatkan efisiensi birokrasi, tetapi juga memperkuat perlindungan hukum bagi masyarakat, membangun kepercayaan publik, serta mendukung modernisasi tata kelola pertanahan di era revolusi industri 4.0.

2. Kebijakan publik pada hakikatnya merupakan instrumen strategis yang dirancang untuk mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat melalui proses yang sistematis, rasional, dan berorientasi pada masa depan. Dalam konteks digitalisasi administrasi pertanahan, penerapan sertifikat tanah elektronik oleh Kementerian Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjadi wujud konkret dari modernisasi layanan publik yang berlandaskan prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas. Transformasi ini tidak hanya berfungsi sebagai upaya pencegahan pemalsuan dokumen, tetapi juga sebagai bagian dari reformasi birokrasi menuju tata kelola pertanahan yang adaptif terhadap perkembangan teknologi digital.

Namun demikian, keberhasilan implementasi kebijakan ini sangat ditentukan oleh beberapa faktor penting. Pertama, kejelasan tujuan dan strategi pelaksanaan kebijakan menjadi kunci agar proses digitalisasi tidak menimbulkan kesalahpahaman maupun resistensi di masyarakat. Kedua, sosialisasi yang efektif dan berkelanjutan diperlukan untuk membangun pemahaman, kepercayaan, serta partisipasi publik terhadap kebijakan sertifikat elektronik. Kurangnya sosialisasi berpotensi menimbulkan persepsi negatif dan disinformasi yang dapat menghambat penerimaan masyarakat. Ketiga, literasi digital masyarakat dan kesiapan sumber daya manusia di lingkungan pemerintah perlu ditingkatkan agar mampu mengoperasikan sistem digital dengan aman dan efisien.

Selain itu, keamanan dan privasi data menjadi isu krusial yang harus mendapat perhatian serius. Kasus-kasus kebocoran data sebelumnya menunjukkan bahwa keandalan sistem keamanan siber merupakan prasyarat mutlak dalam pelaksanaan kebijakan digital. Oleh karena itu, pemerintah perlu memastikan penerapan standar keamanan berlapis,

enkripsi data, serta pelatihan rutin bagi aparatur terkait agar risiko kebocoran dapat diminimalkan.

Di sisi lain, ketimpangan infrastruktur teknologi antar wilayah masih menjadi tantangan yang berpotensi menghambat penerapan kebijakan secara nasional. Daerah dengan keterbatasan akses internet dan rendahnya kemampuan teknologi akan kesulitan menyesuaikan diri dengan sistem baru ini. Maka, strategi implementasi perlu dilakukan secara bertahap dan disesuaikan dengan kondisi regional agar kebijakan digitalisasi sertifikat tanah dapat berjalan inklusif dan berkeadilan.

Secara keseluruhan, kebijakan sertifikat elektronik merupakan langkah progresif dalam memperkuat tata kelola pertanahan di Indonesia. Agar tujuan utamanya yakni peningkatan efisiensi, keamanan, dan kepercayaan publik dapat tercapai, pemerintah harus mengedepankan pendekatan komprehensif dan partisipatif, mencakup penguatan regulasi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, pengembangan infrastruktur digital, serta penerapan prinsip good governance. Dengan demikian, transformasi menuju sistem pertanahan berbasis elektronik tidak hanya menjadi simbol kemajuan administratif, tetapi juga menjadi fondasi bagi terwujudnya pelayanan publik yang modern, terpercaya, dan berkelanjutan di era digital.

B. Saran

Berdasarkan penelitian diatas, saran penulis dalam penelitian diatas adalah Pemerintah sebelum membuat kebijakan harus memikirkan keadaan dan kondisi realitas yang ada, sehingga sebuah kebijakan tidak hanya menjadi sebuah cara agar dapat mengikuti kemajuan teknologi dan kemudahan informasi saat ini. Tetapi juga sebuah kebijakan harus dapat benar-benar matang ketika diimplementasikan di masyarakat. Pemerintah juga harus lebih massif dalam sosialisasi sertifikat elektronik dan memberitahu manfaatnya serta menyampaikan tujuan dari kebijakan ini. Sehingga tidak ada informasi yang salah diterima di masyarakat dan tidak ada masyarakat yang ketertinggalan informasi. Disisi lain masyarakat juga lebih sadar dengan banyaknya pemalsuan sertifikat tanah, maka berhati-hati dalam jual beli hak atas tanah dan untuk pengurusan yang berkaitan dengan hak atas tanah harus dilakukan di tempat yang memiliki wewenang tentang pertanahan seperti, Kantor Pertanahan dan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdillah, et. al, (2006), *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Arkola, Surabaya

Alwi Hasan, (2015), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta,

Ishaq, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Alfabetika, Bandung

Amiruddin & Zainal asikin, (2012), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada Jakarta

Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta

Danim Saudarwan & Darwis, (2003), *Metode Penelitian Kebulnan Prosedur Kebijakan dan Etik*, LCG, Jakarta

Depdiknas RI, (2002), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Diantha I Made Pasek, (2016), *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta

Elza Syarief, (2014), *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Gramedia, Jakarta

Iriawan Hermanu, (2024), *Teori kebijakan Publik*, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang

Idris Ahmad, (1986), *Fiqh al-Syafi'iyyah*, Karya Indah, Jakarta

Johan Bahder Nasution), (2008, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung

Mansruri, (2014), *Analisis Efektivitas Program Nasional Perdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan*, Akademi Permata, Padang

Mardawani, (2020), *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar dan Analisis Data dalam Perspektif Kualitatif*, Deepublish, Yogyakarta

Miharaja Marhan, (2023), *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, CV. Cendekia Press, Kediri

Notosoedirdjo, (2005), *Kesehatan Mental, Konsep dan Penerapan*, EGC, Jakarta

Gunadi Ismu dan Joenadi Efendi, (2014), *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta

R. N Dwidjowijoto, (2004). *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, PT Gramedia, Jakarta

Ridzuan Awang, (1994), *Undang-undang tanah Islam, pendekatan perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur

Siregar Hendri & Fauzi Fahmi, (2023), *Metodelogi Penelitian (Sebuah Pengantar Bidang Pendidikan)*, Jejak Pustaka, Yogyakarta

Sutedi Adrian, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Soekanto Soerjono & Sri Mamuji, (2007), *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

-----, (1984), *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Cetakan ke-3, Jakarta

-----, (2001), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Taqi al-Din an-Nabhani, (1996), *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Rislah Gusti, Surabaya

Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

-----, (2015), *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta

Zaman Nurus, (2022), *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*, PT. Scopindo Media Pustaka, Surabaya

Zed Mestika, (2008), *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Pustaka Obor, Jakarta.

B. Jurnal

Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, (2021), Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, *Mulawarman Law Review*, Vol. 6, No. 2

Adianto & Mayarni, (2014). “*Analisis Program Pemberdayaan Desa (PPD) Melalui Program Usaha Ekonomi Kelurahan Simpan Pinjam*”. *Administratio (Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan)*, Vol.5, No.1

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

Arifin Bur dan Desi Apriani, (2017), Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review*, Vol. 01, No.2

Cahyati & Kusumah, (2020), ”Peran Orang Tua Dalam Menerapkan Pembelajaran Dirumah Dalam Pandemi Covid-19”, *Jurnal Golden Age*, 4, No. 1

Christiana Sri Murni & Sumirahayu Sulaiman, (2022), “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.8, No.2

Djoko Waluyo dan Syarifuddin, (2022), Praktik Sosialisasi Kebijakan Publik Pada Era Digital, *Majalah Semi Ilmiah Populer Komunikasi Massa*, Vol. 3, No. 1

Hafidz Jawade, (2018), “Malfungsi HAN dan Upaya Rekonstruksi Sistem Hukum yang Ada menuju Hukum yang Melayani”, *Jurnal Hukum*, Vol.28, No. 2

Iyan Nasrian, (2019), *Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia*, Journal of Multidisciplinary Studies, Vol. 10, No. 02.

Dian Aries Mujiburohman, (2021). “Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Tekhnis Sertifikat Tanah Elektronik. ”*BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol.7, No.1,

Mishbahul Munir, (2023), Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum dan Maqasid Asy-Syari’ah, *Jurnal Of Islamic Business Law*, Vol. 7, No. 3

Muhsin Nafan, (2022), Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 6 No. 1

Najwa Nashifa Azhar & I Made Pria Dharsana, (2024), "Efektivitas Penggunaan Sertifikat Elektronik dalam Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5, No. 2

Nurul Farahita, (2022), Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertifikat Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol. 1, No. 1

Putra, Reza Andriansyah dan Atik Winanti, (2024), "Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023", *USM Law Review*, Vol. 7, No. 2,

Qitsi Fauziyyah Sugianto & Widhi Handoko, (2019), "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital", *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2

Raden Ayu Rani Mutiara Dewi & Catherine Susantio, (2024), "Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah", *Jurnal Syntax Admiration*, Vol.5, No.9

Risti Dwi Ramasari & Shella Aniscasary, (2022), "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021", *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol. 2, No. 1

Rohmawati Afifatu, (2015), "Efektivitas Pembelajaran", *Jurnal Pendidikan Usia Dini*, Vol. 9, No. 1

Siti Halilah, (2021), "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", *Jurnal Siyasah*, Vol. 4, No. 2

Syamsur *et al*, (2023), Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota MakassarAnalisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota MakassarIndonesian Journal of Legality of Law, Vol. 6, No.1

Waluyo Djoko dan Syarifuddin, (2022), Praktik Sosialisasi Kebijakan Publik Pada Era Digital, *Majalah Semi Ilmiah Populer Komunikasi Massa*, Vol. 3, No.

1,

C. Website

Dian Pratama Putra, (2012), “Tanah dalam Perspektif Islam,”
<https://guardyan.blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html> diakses tgl 18 Agustus 2025 pukul 16.00 WIB

KBBI Online, (2024), “Arti Kata Dokumen-Kamus Besar Bahasa Indonesia”,
<https://kbbi.web.id/dokumen> diakses tanggal 11 Agustus 2025 pukul 05.00 WIB

KBBI Online, (2024), “Arti Kata Palsu-Kamus Besar Bahasa Indonesia,”
<https://kbbi.web.id/palsu> diakses tanggal 11 Agustus 2025 pukul 04.20 WIB

M. Aris Yusuf, “15 Pengertian Kebijakan Publik Menurut Para Ahli”
<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-dan-fungsi-lembaga-negara/>

JDIH BPK, (2023), “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”,
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663/permendatkapala-bpn-no-3-tahun-2023> diakses tanggal 08 Agustus 2025 pukul 19.00 WIB

