

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum yang sangat memegang teguh nilai-nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum demi mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”.¹

Tanah merupakan kekayaan alam yang menjadi salah satu sumber terhadap kehidupan manusia karena terdapat banyaknya aktivitas manusia dilakukan diatas tanah dimana penggunaan serta pemanfaatannya secara mendasar dilakukan untuk kesejahteraan masyarakat Pasal 33 ayat (3) menunjukkan negara kesahateraan dengan pengesahan dan berlakunya peraturan terkait tanah

“Bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

¹*Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)*

penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Pentingnya tanah bagi kehidupan membuat manusia berlomba lomba ingin menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan.²

Tanah juga merupakan modal besar bagi negara indonesia dalam rangka integritas penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat oleh karena itu penguasaan, kepemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah dalam Undang- Undang Dasar 1945 pasal 28H ayat 4.

Hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum di Indonesia. Hak ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengelola tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk memperoleh hak atas tanah, dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia serta mengamanatkan pembentukan suatu peraturan pemerintah untuk pelaksanaannya.³

²Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

³Yuyun Mintaraningrum, 2015, “*Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)*”, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2 No. 2, hlm. 106

Proses penetapan hak atas tanah didasarkan pada undang-undang Pasal 16 ayat (1) UUPA meliputi hak atas tanah, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak reklamasi tanah, hak pemungutan hasil hutan, dan hak selain hak tersebut. hukum dan sementara.⁴ Secara umum, tujuan dari UUPA adalah untuk meletakkan dasar bagi penyusunan undang-undang pertanian nasional. Undang-undang ini akan menjadi sarana untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi bangsa dan negara. Tujuan berikutnya meletakkan dasar untuk membangun unifikasi hukum pertanahan.⁵

Kepemilikan akan tanah baru akan di akui secara hukum apabila terlebih dahulu di daftarkan pada kantor pertanahan, sebagai rumusan sebagaimana rumusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni menyebutkan “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.⁶ Hakikat hukum kegiatan pendaftaran bidang tanah di Indonesia termuat pada Pasal 19 ayat UUPA.⁷

⁴Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 16 ayat (1)

⁵Abdul Muthallib, *Pengaruh Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum, Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, No. 1, (2020), h.27.

⁶Ramadani, S., & Hikmah, M. (2022). *Keabsahan Dokumen Fisik Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Layanan Berbasis Online*. *Pamulang Law Review*, 5(1), 65-76.

⁷Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). *Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertipikat tanah*. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan secara teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.⁸ Hasil akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah ini berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut.

Sertifikat hak milik merupakan bukti tertulis yang sah atas kepemilikan tanah oleh seseorang atau badan hukum. Sertifikat ini tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, tetapi juga menjadi dasar dalam transaksi jual beli, hipotek, dan pengurusan administrasi lainnya terkait tanah. Oleh karena itu, sertifikat hak milik memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keamanan dan kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia. Pada awalnya, sertifikat tanah diterbitkan dalam bentuk cetak kertas. Sertifikat tersebut dilengkapi dengan hologram berlogo BPN yang ditambahkan untuk menghindari pemalsuan sertifikat. Sesuai PP Nomor 10 Tahun 1961 bahwa sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu kesatuan. Pada prinsipnya Sertifikat hak atas tanah yang muncul dari berbagai program pemerintah masih menyisakan celah dalam menjamin kepastian hukum dan dapat merugikan masyarakat.

⁸Supriyadi, S., Sediati, D. S. R., & Dardiri, N. (2023). *Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Pembatalan Peralihan Hak*. Jurnal USM Law Review, 6(2), 554-570.

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem eketronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertipikat konvensional yang menjelaskan tentang sertipikat elektronik adalah sertipikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.⁹

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) sebagai yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, melakukan langkah proaktif, merespon kemajuan zaman dengan transformasi digital. Transformasi digital Kementerian ATR/BPN adalah jawaban dari konsep digital melayani, konsep digital melayani merupakan visi dan strategi Pemerintah Republik Indonesia dalam memanfaatkan e-government.

⁹*Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 angka 20*

Transformasi digital juga merupakan upaya untuk mengubah sistem pengelolaan dan pelayanan pertanahan secara digital atau elektronik. Transformasi digital ini meliputi pengolahan data, pendaftaran tanah, penilaian objek pajak, sertipikasi, dan penyimpanan data dalam bentuk digital. Dengan transformasi digital, Kementerian ATR/BPN dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan dan pelayanan pertanahan. Hal ini akan meningkatkan produktivitas dan kualitas pelayanan sehingga mempercepat proses pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dalam rangka menjawab tuntutan zaman dan untuk mewujudkan digitalisasi layanan publik utamanya di layanan pertanahan, lahirlah kebijakan penggantian sertipikat versi cetak menjadi versi elektronik pada tahun 2021. Hal ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang selanjutnya diubah menjadi Peraturan Menteri ATR/ka BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagai perlindungan hukum bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan sertipikat elektronik.¹⁰

Pada Pasal 1 ayat (8) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 mengartikan sertipikat elektronik ialah “Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”. Sehingga hasil dari aktivitas pendaftaran tanah dilakukan penerbitan dengan wujud dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik dimuat pada Pasal 1 ayat (2).

¹⁰Putra, R. A., & Winanti, A. (2024). *Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*. Jurnal Usm Law Review, 7(2), 835-852.

“Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk manual, 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.”¹¹

Pilihan penggunaan istilah "sertipikat elektronik" dalam peraturan tersebut didasarkan pada Pasal 147 UU Cipta Kerja, yang berbunyi “Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.” Hal ini menyatakan bahwa tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, serta akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lain yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Selain tanah, proses pendaftaran ini juga mencakup properti lain seperti satuan rumah susun, dimana sertipikat hak milik diterbitkan untuk setiap unitnya.

Sertipikat tersebut memiliki peran yang sangat penting karena menjadi dokumen resmi yang diakui oleh hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti kuat dalam berbagai transaksi, seperti jual beli, pewarisan, hingga penggunaan tanah sebagai jaminan dalam perbankan. Dasar hukum penerbitan sertipikat ini tercantum dalam “Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)” yang menegaskan pentingnya sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.

¹¹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, “*Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*” (2023).

Pada tanggal 4 Desember 2023 Sertipikat Tanah Elektronik resmi di luncurkan secara bertahap. Berdasarkan data di laman Kementerian ATR/BPN, sampai dengan 4 November 2024, sudah ada 486 Kantor Pertanahan yang mengimplementasikan penerbitan dokumen elektronik dan tercatat 1.952.868 Sertipikat Elektronik telah diterbitkan.¹² Sedangkan sumber data BPN Rokan Hulu Jumlah sertipikat elektronik yang sudah di cetak oleh BPN Rokan Hulu tercatat sebanyak 3870 sertipikat elektronik hak milik, untuk jumlah PTSL sebanyak 2627 dan Tora sebanyak 1000. Untuk PTSL dan Tora masih dicetak dan belum di bagikan diperkirakan ada sekitar 243an sertipikat elektronik rutin yang sudah di bagikan ke masyarakat di tahun 2024.¹³

Tabel 1.1 Jumlah sertipikat yang telah dicetak dan bagikan oleh BPN Rokan Hulu

Bentuk Sertipikat	Yang telah di cetak	Yang telah di bagikan
PTSL	2627	-
Rutin	-	243
Tora	1000	-

Sumber data BPN Rokan Hulu Tahun 2024

Kementerian ATR/BPN telah menerbitkan Sertipikat Elektronik secara bertahap. Sementara infrastruktur untuk menuju perubahan tersebut belum memadai, bahkan belum memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam perundang-undangan. Jika persyaratan utama (formil dan materil) tidak dapat

¹²<https://nasional.kontan.co.id/news/19-juta-sertipikat-tanah-elektronik-telah-diterbitkan-hingga-awal-november>

¹³ Hasil wawancara dengan Staff BPN Rokan Hulu pada 5 Februari 2025

dipenuhi, maka Sertipikat Elektronik tidak berlaku di mata hukum. Oleh karena itu, menyiapkan seperangkat aturan hukum dan infrastruktur Sertipikat Elektronik dianggap sangat mendesak apabila Sertipikat Elektronik harus dijalankan dengan kesiapan yang belum sepenuhnya matang. Jika persyaratan utama (formil dan materiil) tidak dapat dipenuhi, maka Sertipikat Elektronik tidak berlaku di mata hukum.¹⁴ Kementerian ATR/BPN yang menjadi pintu dalam menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Mengingat sertipikat merupakan alat bukti yang penting dimiliki oleh pemilik bidang tanah, maka peluncuran Sertipikat elektronik harus disiapkan sebaik mungkin. Kementerian ATR/BPN harus memenuhi standar pelayanan sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik juga banyak menimbulkan perdebatan di masyarakat baik kelebihan maupun kekurangannya. Sebagian kalangan masyarakat setuju dengan strategi ini karena memandangnya sebagai bentuk modernisasi pelayanan pertanahan yang akan memberikan rasa aman, dengan adanya sertipikat elektronik juga menjamin transparansi dalam pengelolaan sertipikat tanah, selain itu dengan adanya sertipikat elektronik dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁵

¹⁴Wulan, D. R., Salim, M. N., & Rineksi, T. W. *Memindai Ulang Infrastruktur Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el)*.

¹⁵Mukadar, R., Laturette, A. I., & Latupono, B. (2023). *Kepastian Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah*. *PATTIMURA Law Study Review*, 1(1), 190-200.

Dengan adanya PerMen ATR / BPN No. 1 Tahun 2021 tersebut nantinya tiap-tiap individu pemilik hak atas tanah diharapkan tidak lagi memegang dokumen kertas (analog, fisik, manual) lagi, akan tetapi semua sudah beralih ke dokumen elektronik (el-sertipikat). Sebenarnya tidak ada perbedaan yang mencolok antara sertipikat kertas dan sertipikat elektronik terkait dengan fungsinya yaitu tetap sebagai tanda bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah.¹⁶ Namun di sisi bentuk dan format penulisan nantinya akan ada sedikit perbedaan, misal di sertipikat elektronik bentuknya sudah pasti digital dan nantinya akan memakai hashcode, Scan QR code, *electronic signature*, *Right Restriction Responsibility* (RRR), dan *single identity* untuk Nomor Identifikasi Bidang.¹⁷

Kementerian ATR/BPN di era digital ini mengimplementasikan sertipikat elektronik sebagai suatu langkah positif sebagai bentuk penyempurnaan pelayanan dan modernisasi. Di era digital ini sangat memudahkan masyarakat karena segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan menjadi lebih praktis dan modern. Program sertipikat elektronik ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertipikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat. Meskipun sudah dimuat pada Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 ternyata masih banyak memiliki celah yaitu terjadinya penyalahguna

¹⁶Mujiburohman, D. A. (2021). *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 59.

¹⁷Syamsur, S., Madiung, B., & Tira, A. (2023). *Analisis hambatan pemberlakuan sertipikat elektronik serta upaya penyelesaiannya di Kota Makassar*. Indonesian Journal of Legality of Law, 6(1), 97-105.

kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu Sertipikat Elektronik dan juga program Sertipikat Elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet.¹⁸

Kekhawatiran lain dari masyarakat pemilik tanah yang terdaftar dengan diberlakukannya Sertipikat elektronik adalah berkaitan dengan kebocoran data (hacker). Dari berbagai ulasan yang di dapat baik melalui diskusi virtual, media online ataupun hasil webinar, bahwa Badan Pertanahan Nasional sudah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerja sama dengan BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara).¹⁹ Adalah lembaga pemerintah Republik Indonesia yang didirikan pada tahun 2017 bertugas melaksanakan keamanan siber secara efektif dan efisien. Hal ini dilakukan dengan memanfaatkan, mengembangkan, dan mengonsolidasikan semua unsur yang terkait dengan keamanan siber.

Dasar hukum pengaturan tentang BSSN diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 28 Tahun 2021 tentang Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).²⁰ Tugas BSSN salah satunya adalah dalam rangka mewujudkan keamanan, perlindungan, dan kedaulatan siber nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.

¹⁸SETYONO, D. R. Y. (2024). *PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

¹⁹Juliyanti, N. K. E. D., Dharsana, I. M. P., & Ujianti, N. M. P. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi*. Jurnal Preferensi Hukum, 4(1), 91-96.

²⁰Silviana, A. (2021). *Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia*. Administrative Law and Governance Journal, 4(1), 51-68.

Dalam pendaftaran tanah elektronik, keamanan dokumen elektronik tersimpan dalam pangkalan data yang diamankan melalui BSSN. Upaya lain yang dilakukan oleh BPN adalah Dokumen Elektronik, tandatangan elektronik tidak tersimpan dalam satu server. Apabila dilihat dari upaya BPN sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah Elektronik, maka ada itikad baik agar keamanan dan kenyamanan masyarakat dalam pemilikan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tercapai.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian menemukan dan menganalisis apa-apa saja yang penghambat atau yang dimungkinkan bisa menjadi kendala dari pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik di Badan Pertanahan Rokan Hulu sebagai bahan penulisan skripsi **“Efektivitas Penerbitan Sertipikat Elektronik Melalui Proses Alih Media Manual ke Digital”**.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di paparkan di atas, penelitian berfokus di Kantor Badan Pertanahan Rokan Hulu.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Efektivitas Penerbitan Sertipikat Elektronik Melalui Proses Alih Media Manual ke Digital?
2. Apa faktor-faktor yang menjadi hambatan dan kendala dalam penerbitan sertipikat elektronik melalui proses alih media manual ke digital?

1.4 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas penerbitan sertipikat elektronik melalui proses alih media manual ke digital.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor pendorong yang menjadi hambatan dan kendala terhadap penerbitan sertipikat elektronik melalui proses alih media manual ke digital.

1.5 Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis

Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan penerbitan sertipikat elektronik melalui proses alih media manual ke digital. Penelitian ini juga di harapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum, khususnya dalam kajian hukuuum agraria.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas mengenai efektivitas dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Serta dapat menjadi rekomendasi yang dapat digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dan pihak-pihak terkait untuk meningkatkan efektivitas, akurasi, dan transparansi dalam proses penerbitan sertipikat elektronik di masa depan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah sumber pustaka dalam ilmu hukum perdata khususnya dalam kajian ilmu hukum agrarian dan penelitian ini dapat menjadi referensi akademik terkait efektivitas penerbitan sertipikat elektronik.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengantar pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya digunakan sebagai bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataannya yang berlaku dalam praktek. Adapun garis besar dalam bab ini adalah menjelaskan yaitu tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran sertipikat tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran

sertipikat tanah elektronik, tinjauan umum tentang hambatan dari pendaftaran sertifikat tanah elektronik.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan tentang langkah-langkah yang digunakan dalam pendekatan masalah, sumber dan jenis data, metode pengumpulan dan pengolahan data serta analisis data. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan penulis yaitu meliputi jenis penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris.

BAB IV. PEMBAHASAN

Berisi jawaban mengenai hasil atas pembahasan dari masalah yang di bahas terkait Efektivitas Penerbitan Sertipikat Elektronik Melalui Proses Alih Media Manual ke Digital.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi pembahasan yang berisi pokok permasalahan yang di teliti yaitu merupakan kesimpulan dan saran dari penulis tentang permasalahan yang ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²¹

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

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar. Pasal 1 ayat

²¹Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

(2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi.²² Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.

2.1.2 Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²³ Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

²²Bakhrul Amal, 2017, Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah Politik, dan Perkembangannya, Cetakan Pertama, Thafa Media, Yogyakarta

²³Muljadi, Kartini. "Hak-hak atas Tanah." (2004).

- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16, disebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.²⁴

Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.²⁵ Sebagaimana seperti yang dimaksud dalam pasal 16 berikut ini penjelasan mengenai macam-macam hak atas tanah.

2.1.3 Macam – Macam Hak Atas Tanah

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16, disebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak

²⁴ *Ibid, hal. 6*

²⁵ *Ibid, hal. 15*

tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.²⁶

Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.²⁷

Sebagaimana seperti yang dimaksud dalam pasal 16 berikut ini penjelasan mengenai macam-macam hak atas tanah.

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama pemegang hak tersebut hidup, tetapi juga dapat dilanjutkan oleh ahli waris pemegang hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan terkuat yaitu hak milik ini dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya seperti hak pakai, hak guna bangunan, maupun hak lainnya.

Untuk memiliki hak milik ini harus melalui pendaftaran. Adapun yang dimaksud dengan terpenuh yaitu pemegang hak tanah telah memiliki wewenang yang luas untuk menggunakan tanahnya. Dengan penjelasan bahwa terpenuh artinya sebagai berikut:

- a. Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.

²⁶ *ibid*, hal. 6

²⁷ *Ibid*, hal. 15

- b. Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik: menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.
- c. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain.
- d. Dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tak terbatas. Hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk pertanian sedangkan hak milik dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk bangunan.²⁸

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan seperti yang telah tercantum dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Supriyadi, hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.²⁹

Hak guna usaha ini diberikan pemerintah dengan jangka waktu 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat juga diperbarui untuk jangka waktu 35 tahun atas permintaan pemegang hak guna usaha dengan mengingat keadaan perusahaannya. Hal ini telah diatur dalam

²⁸Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1989), hal. 237

²⁹Supriyadi, *Hukum Agraria.*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 110

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 8 ayat (1). Subyek hak ini telah diatur dalam pasal 2 PP. No. 40 Tahun 1996 yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha dapat diberikan kepada tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, dengan ketentuan jika luasnya melebihi atau sama dengan 25 hektar harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada orang lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyetaraan modal, hibah, dan pewarisan seperti yang tertera dalam Pasal 16 ayat (2) PP. Nomor 40 tahun 1996.

3. Hak Guna Bangunan

Di dalam UUPA pasal 35 dijelaskan bawasannya pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktu kepemilikan hak ini paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan, keperluan, dan keadaan bangunannya. Jika hak guna bangunan ini berada diatas hak milik maka tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pemilik tanah.

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan 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 UUPA.

Hak pakai memiliki jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk memperpanjang jangka waktu atau pembaharuan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbarui atas kesepakatan dengan pemilik tanah.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemiliknya. Jangka waktu berakhirnya hak sewa ini sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Hak sewa ini dapat terhapus sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara spesifik mengatur hapusnya perjanjian tetapi disebutkan mengenai hapusnya perikatan. Pada umumnya sama karena perjanjian sendiri lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan pasal 1381 KUHPdata, perikatan dapat terhapus karena hal-hal berikut:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat
- c. Pembayaran utang
- d. Kompensasi Percampuran utang
- e. Pembebasan utang
- f. Musnahnya barang yang terutang
- g. Kebatalan atau pembatalan
- h. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA menyatakan bahwa:

- a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. 30 Pengaturan lebih lanjut mengenai hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan

Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

2.1.4 Pendaftaran Tanah

Dalam konteks hukum pertanahan, penerbitan sertipikat merupakan salah satu tahapan dalam tata cara pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan tanah selain itu juga termasuk data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta penerbitan surat bukti hak atas bidang tanah yang telah ada.³⁰ Hal ini dilakukan dalam bentuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian pelaksanaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkepanjangan, berlanjut serta teratur diantaranya yaitu dengan mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis, yang disajikan dengan peta dan daftar, terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termuat juga penyerahan atas surat tanda bukti hak-hak miliknya untuk bidang tanah yang telah memiliki haknya dan hak kepemilikan dalam satuan rumah susun dan juga hak khusus yang menyulitkannya.³¹

³⁰Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 1, (2018), h.50.

³¹Anjany, D. T., Silviana, A., & Triyono, T. (2019). *Arti penting pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum (Studi di kelurahan Meteseh kecamatan Tembalang Kota Semarang)*. *Diponegoro Law Journal*, 8(1), 173-183

Pendaftaran tanah untuk masyarakat sangat penting alasannya karena agar mendapatkan kepastian dari hukum.³² Kepastian hukum adalah perlindungan hukum atas perilaku semanya artinya seseorang bakal mendapatkan hal yang diinginkan dari suatu kondisi tertentu. Masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum karena adanya hukum ini masyarakat menjadi tertib. Hukum mempunyai tugas untuk menciptakan kepastian hukum yang memiliki tujuan agar dapat menertibkan masyarakat. Jaminan kepastian hukum mempunyai banyak manfaat, antara lain:

- a. Meningkatkan perekonomian nasional, karena dengan adanya sertipikat hak atas bidang tanah menjadikan sertipikat tersebut sebagai agunan yang bertujuan agar mendapatkan pinjaman kredit perbankan.
- b. Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang jelas dari pemilik hak dengan obyek hak dapat memberikan motivasi pemilik hak agar melaksanakan sesuatu yang berhubungan pada pelestarian lingkungan.
- c. Meningkatkan penerimaan negara, karena pelaksanaan kegiatan mendaftarkan tanahnya menjadikan adanya penertiban terkait dengan administrasi peralihan hak serta pemasukan dari balik nama.
- d. Membantu urusan masyarakat khususnya yang perekonomiannya rendah, pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali bila tanah pemilik hak diberi kebebasan dalam urusan tertentu maka orang yang berhak akan mendapatkan keringanan yang selaras.

³²Saputri, M. A. (2019). *Kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi kasus di desa Kucur kecamatan Dau Kabupaten Malang)*. (Skripsi) Universitas Muhammadiyah Malang.

- e. Mengurangi serta mencegah adanya sengketa/konflik di bidang pertanahan.
- f. Mendapatkan dukungan untuk perencanaan tata ruang dalam pembangunan.

Menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:³³

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak terdaftar lainnya, yang memungkinkannya untuk sekadar menunjukkan kepemilikannya atas hak-hak yang hakiki.
2. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, yang mudah diperoleh untuk melakukan kegiatan hukum yang melibatkan bidang tanah terdaftar dan rumah susun, Untuk memastikan administrasi pertanahan yang efisien.

2.1.5 Prosedur Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 ayat 10 PP 24 Tahun 1997 yaitu

³³Muhammad Farid Alwajdi, 'Pengaturan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Hukum Pertanahan Dan Usaha Meningkatkan Indeks Kemudahan Berusaha Pada Masa Pandemi Covid-19 Jurnal Pertanahan, 11.1 (2021), 40–53

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada. Kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan.³⁴ Hal ini dijelaskan dalam PP 24 tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

³⁴Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi., Kompas, 2001.

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali.³⁵

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

a. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Dalam proses mendaftarkan sebidang tanah yang dimiliki untuk pertama kalinya tentu harus berdasarkan apa yang ditentukan dan dengan prosedur yang tertulis dimana hal tersebut merupakan awal dari proses pendataan berdasarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah yaitu Pasal 12 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan beberapa prosedur pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya, diantaranya adalah sebagai berikut:

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

Penegasan tentang pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah ini adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, melalui pengumpulan, pengelolaan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data, petadandaftar, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya.³⁶

³⁵Tehupeiory, Aartje, (2012), Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta, Raih Asa Sukses.

³⁶Hakim, Arif Rahman, M. A. I. (2021). *Prosedur Penerbitan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*. JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani, 3(1),

Dari berbagai rangkaian pendaftaran tanah untuk pertama kalinya tentunya tidak terlepas dari berbagai aspek pendukung yang harus dipenuhi ketika ingin melakukan pendaftaran tanah adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan ketentuan Pasal 13 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah pelaksanaannya sebagai berikut :

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- b) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
- c) Dalam hal suatu atau desa dan kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- d) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihakpihak yang berkepentingan.

b. Mekanisme Pendaftaran Tanah untuk Mendapatkan Sertipikat Tanah.

Dalam ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan ada beberapa proses yang dilakukan untuk mendapatkan Sertipikat tanah seperti pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak dan kepemilikannya dan proses yang terakhir penerbitan sertipikat.

1) Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 3) Penetapan batas-batas bidang tanah;
- 4) Pengukuran dan pemetaan bidangbidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- 5) Pembuatan daftar tanah;
- 6) Pembuatan surat ukur

2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geigrafis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.

Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

- 1) Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- 2) Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali. Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut: (1) Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi. (2) Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- 3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- 4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri ”.

3. Pembuatan Daftar Tanah.

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: 17 (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: 17 (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembukian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah

nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: 19 (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan; (2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; (3) Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan; (4) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; (5) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah baik dalam sengketa maupun luar sengketa penerbitan sertipikat pemohon memerlukan bukti penguasaan hak dan bukti tersebut dikenal dengan sertipikat berdasarkan ketentuan pasal 32 PP No 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dalam hal atas bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut persamaan hak apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Adapun Tata Cara Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 ialah: ³⁷

1. Persiapan Dokumen oleh Pemohon
 - a. Dokumen Kepemilikan: Pemohon harus menyiapkan bukti-bukti kepemilikan seperti Akta Jual Beli (AJB), girik, warisan, atau bukti lainnya yang sah. Dokumen ini memastikan hak kepemilikan yang jelas sebelum diajukan dalam sistem.
 - b. Identitas Pemilik: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) jika diperlukan, disiapkan untuk memverifikasi identitas pemilik dan sesuai dengan ketentuan Badan Pertanahan Nasional.
 - c. Bukti Pajak Terbaru: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang terbaru. BPN mengharuskan pembayaran

³⁷ Permana, B. A., Halim, A., & Uraidi, A. (2024). *KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM PERKARA PERDATA MENURUT PERATURAN MENTRI ATR/KEPALA BPN NO 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH*. *Jurnal Ilmiah AKSES*, 2(1), 61-75.

pajak terbaru untuk memastikan tidak ada tunggakan.

2. Pengajuan Permohonan secara Daring melalui Aplikasi Elektronik
 - a. Platform Pengajuan: Pemohon mengajukan melalui platform daring yang disediakan BPN, seperti *sentuh tanahku* atau aplikasi berbasis web BPN. Pemohon bisa menggunakan bantuan petugas di kantor BPN jika kesulitan dengan teknologi.
 - b. Panduan Pengisian Data: Aplikasi akan memandu pemohon untuk memasukkan data- data tanah, seperti luas tanah, lokasi, nomor hak, dan lain-lain. Sistem akan otomatis menolak permohonan jika data belum lengkap.
3. Unggah Dokumen Digital dan Data Tanah Secara Lengkap
 - a. Mengunggah Dokumen Pendukung: Pemohon mengunggah dokumen yang sudah disiapkan dalam format digital (PDF, JPEG). Sistem memiliki fitur validasi awal untuk memastikan file sesuai ukuran dan format yang ditentukan.
 - b. Data Tanah yang Akurat: Pemohon harus memasukkan informasi tanah secara akurat termasuk luas, batas-batas, koordinat GPS (jika tersedia), dan penggunaan tanah. BPN melakukan pemeriksaan untuk kesesuaian dengan data lapangan jika data tidak lengkap.
4. Verifikasi Awal oleh Petugas BPN
 - a. Pengecekan Kelengkapan dan Keabsahan: Petugas BPN melakukan verifikasi kelengkapan dokumen dan keabsahan data pemohon untuk memastikan bahwa permohonan sudah sesuai standar.

- b. Komunikasi dengan Pemohon: Jika ada ketidaksesuaian atau kekurangan dokumen, petugas menghubungi pemohon melalui aplikasi atau kontak langsung untuk melengkapi atau memperbaiki dokumen yang diperlukan.
- 5. Pembayaran Biaya Administrasi
 - a. Instruksi Pembayaran: Setelah lolos verifikasi awal, pemohon akan menerima instruksi untuk membayar biaya administrasi. Sistem BPN terintegrasi dengan beberapa bank untuk memfasilitasi pembayaran melalui transfer bank atau kanal pembayaran daring lainnya.
 - b. Unggah Bukti Pembayaran: Setelah pembayaran selesai, pemohon mengunggah bukti pembayaran melalui aplikasi sebagai syarat kelanjutan proses.
- 6. Pengukuran dan Pemetaan Ulang oleh Petugas BPN (Jika Diperlukan)
 - a. Pengukuran Tanah: Jika data batas tanah atau luas tidak sesuai atau diragukan, petugas BPN akan datang langsung ke lokasi tanah untuk melakukan pengukuran ulang. Pemohon diwajibkan menghadirkan saksi, seperti pemilik tanah yang berbatasan langsung atau kepala desa.
 - b. Penyusunan Peta Bidang Tanah: Hasil pengukuran ini akan disusun dalam bentuk peta bidang tanah dan dimasukkan ke dalam sistem untuk pemutakhiran data. Pengukuran ini dilakukan dengan alat modern untuk memastikan akurasi data spasial.
- 7. Verifikasi Akhir dan Validasi Data oleh BPN
 - a. Cek Validitas Dokumen dan Data Pengukuran: Setelah pengukuran dan pengumpulan data selesai, petugas BPN melakukan verifikasi akhir

terhadap seluruh data dan dokumen pemohon.

- b. Sistem Pemadanan Data: Data pada sistem elektronik BPN disinkronkan dengan data kepemilikan dan peta bidang untuk menghindari konflik hak atas tanah.
8. Penerbitan Sertipikat-el
 - a. Pembuatan Sertipikat-el: Setelah validasi, BPN menerbitkan sertipikat dalam bentuk elektronik yang dilengkapi dengan tanda tangan elektronik dan Quick Response code (kode QR) sebagai pengaman. Sertipikat-el ini memiliki fitur keamanan canggih untuk mencegah pemalsuan atau manipulasi.
 - b. Penyimpanan di Sistem BPN: Sertipikat disimpan dalam sistem digital BPN yang terjamin keamanannya, sehingga pemohon bisa mengaksesnya kapan saja. Sertipikat ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik dan dapat digunakan untuk transaksi, pembiayaan, dan keperluan hukum lainnya.
 9. Pemberitahuan dan Penyerahan Akses Sertipikat kepada Pemohon
 - a. Notifikasi Kepada Pemohon: Pemohon menerima pemberitahuan melalui aplikasi atau email bahwa sertipikat tanah elektronik sudah diterbitkan. Pemohon dapat mengunduh sertipikat-el atau mencetaknya jika diperlukan.
 - b. Akses Jangka Panjang: Sistem menyediakan akses jangka panjang terhadap sertipikat di aplikasi BPN, di mana pemohon bisa melakukan pengecekan atau mencetak salinan sesuai kebutuhan.

Proses tambahan di lapangan dan pelaksanaan praktis untuk memastikan pelaksanaan efektif di lapangan, beberapa langkah tambahan mungkin dilakukan:

- a. Koordinasi dengan perangkat desa dan masyarakat setempat: Petugas BPN seringkali melakukan koordinasi dengan perangkat desa, RT/RW, atau kecamatan, terutama untuk memverifikasi batas-batas tanah atau ketika terjadi sengketa kepemilikan.
- b. Pendampingan bagi Pemohon: Banyak pemohon yang belum terbiasa dengan proses elektronik. Oleh karena itu, petugas BPN kadang menyediakan layanan pendampingan, baik di kantor BPN atau melalui telepon, untuk membantu pemohon yang mengalami kendala teknologi.
- c. Pengawasan dan Pengujian Sistem Elektronik: BPN secara berkala mengawasi dan memperbarui sistem elektronik untuk memastikan keandalan serta keamanan data sertipikat. Ini termasuk pemeriksaan berkala terhadap validitas tanda tangan elektronik dan keakuratan peta bidang tanah.

Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya³⁸.

1. Adanya Serangkaian Kegiatan Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai

³⁸Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14.

status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan Oleh Pemerintah Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.
3. Secara Terus-menerus Berkesinambungan Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
4. Secara Teratur Menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun menunjukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik HGU dll.
6. Pemberian Surat Tanda Bukti Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hak tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

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

7. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

Setelah beralih ke sistem pendaftaran tanah elektronik, terdapat beberapa perubahan dan penambahan yang sejalan dengan peraturan terbaru, khususnya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Berikut adalah beberapa poin yang relevan antara lain:

1. Perubahan dalam Tujuan Pendaftaran Tanah:
 - a. Percepatan Proses

Pendaftaran Tujuan memberikan kepastian hukum dan menciptakan ketertiban dapat dicapai lebih cepat dengan adanya sistem elektronik, yang mengurangi waktu tunggu untuk penerbitan sertifikat.

- b. Pengurangan Biaya

Penggunaan sistem elektronik mengurangi kebutuhan akan dokumen fisik dan mempercepat proses, sehingga biaya pendaftaran dapat ditekan dan lebih terjangkau bagi masyarakat.

- c. Penguatan Perlindungan

Data Pendaftaran tanah secara elektronik memperkuat perlindungan

Hukum dengan menjamin keamanan dan akurasi data, serta memudahkan pengawasan oleh pihak berwenang.

d. Peningkatan Partisipasi Masyarakat

Dengan adanya sistem yang lebih transparan dan mudah diakses, masyarakat diharapkan lebih aktif dalam proses pendaftaran tanah dan lebih memahami hak-hak mereka.

2. Perubahan dan Penambahan dalam Asas Pendaftaran Tanah:

- a. Efisiensi dan Kecepatan Sistem elektronik mempercepat proses pendaftaran tanah, memungkinkan pengolahan data dan penerbitan sertifikat yang lebih cepat, sesuai dengan prinsip efisiensi yang ditetapkan dalam peraturan terbaru.
- b. Aksesibilitas yang Lebih Baik Dengan sistem elektronik, masyarakat dapat mengakses informasi mengenai hak atas tanah secara online, meningkatkan transparansi dan keterbukaan informasi, sesuai dengan asas publikasi.
- c. Keamanan Data Implementasi teknologi informasi dan sistem pengamanan yang canggih meningkatkan keamanan data, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik.
- d. Transparansi yang Ditingkatkan Proses pendaftaran yang lebih transparan melalui sistem elektronik memungkinkan pemantauan secara real-time, yang dapat mengurangi potensi penyalahgunaan.
- e. Integrasi Data Sistem pendaftaran tanah elektronik mendukung integrasi data antara berbagai instansi pemerintah, memperlancar pertukaran

informasi dan kolaborasi antar lembaga.

Dengan demikian, peralihan ke sistem pendaftaran tanah elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tidak hanya meningkatkan efisiensi, tetapi juga memperkuat asas dan tujuan pendaftaran tanah yang telah ada, serta menambahkan elemen baru yang relevan dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat saat ini.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

2.2.1 Pengertian Sertipikat Tanah

Pada dasarnya, sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berupa salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan. Sertipikat merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah.³⁹ Menurut Sutedi (1996) menegaskan dengan sertipikat tersebut menjadikan hasil terakhir dari Pendaftaran bidang tanah memiliki banyak fungsi antara lain:⁴⁰

- a. Sertipikat hak atas bidang tanah bisa digunakan untuk media pembuktian yang sah dan kuat. Fungsi terpentingnya ditegaskan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum dapat dengan simpel untuk memastikan bahwa dirinya adalah pemilik hak atas tanah. Akan dapat terlihat nyata jika nama tersebut termuat pada sertipikat itu.
- b. Sertipikat hak atas tanah dapat memberi rasa percaya kepada para pihak bank/kreditur untuk meminjamkan uang kepada pemilik. Oleh karena itu, pemegang hak atas bidang tanah tersebut menjadi lebih

³⁹Mujiburohman, D. A. (2021). *Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertipikat tanah elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 7(1), 57-67

⁴⁰ Sutedi, A. (1996). *Sertipikat hak atas tanah*. Jakarta: Sinar Grafika

mudah untuk meningkatkan usaha bisnis karena dengan mudahnya modal yang diperoleh saat dibutuhkan untuk usaha bisnis.

- c. Untuk pemerintah, keberadaan sertipikat hak atas bidang tanah menjadikan sangat penting dan bermanfaat positif meskipun sebagian besar penggunaannya tidak secara langsung digunakan.

Asas pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 tahun 1997 pasal 2. Bahwa dalam PP tersebut ternyata terdapat beberapa asas.⁴¹

1. Asas Sederhana asas ini di maksud agar ketentuan- ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah di pahami oleh pihak- pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang ha katas tanah.
2. Asas Aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hokum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Asas Mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.
5. Asas Terbuka Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui

⁴¹ Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.

atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam PP 24 tahun 1997 pasal 3, bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:⁴²

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tetapi penjelasan tentang tujuan pendafaran tanah yang termuat dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut,juga diberisi;
 1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

⁴²Supriadi,Hukum Agraria, Sinar Grafika, Palu, 2006, hlm. 165

2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

2.2.2 Sertipikat Tanah Elektronik

Sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴³ Sertipikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertipikat oleh mafia tanah hingga banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertipikat ganda. Sertipikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang dalam hal ini terjadi pada sertipikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut mengindikasikan ketidaksempurnaan kinerja dari BPN, yaitu karena faktor kurang teliti atau cermat dalam hal administrasi pertanahan.

Penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sebetulnya sudah dirancang sejak tahun 1997 dengan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 yang

⁴³Silvialnal, AL . (2021). Urgensi Sertipikalt Tanalh Elektronik Dalalm Sistem Hukum Pendalftalrahn Tanalh di Indonesial. In Online ALministrative Lalw & Governalnce Journal (Vol. 4).

mengatur tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁴ 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 dibubuhi 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 yang selanjutnya diubah menjadi Peraturan Menteri ATR/ka BPN nomor ahun 2023.

Latar belakang dari munculnya peraturan ini tidak lain adalah untuk membenahi sistem lawas yang mungkin sudah usang dan tidak sesuai dengan era nya lagi serta bertujuan untuk modernisasi sistem pertanahan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi berbasis elektronik. Dengan adanya PerMen ATR / BPN No. 1 Tahun 2021 tersebut nantinya tiap-tiap individu pemilik hak atas tanah diharapkan tidak lagi memegang dokumen kertas (analog, fisik, manual) lagi, akan tetapi semua sudah beralih ke dokumen elektronik (el-sertipikat).⁴⁵

⁴⁴Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021.

⁴⁵Evi Dwi Hastri, 2022, Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, *Jurnal Mulawarman Law Review* Volume 6 Issue 2

Dalam perkembangannya Permenag/Ka BPN No.3 Tahun 1997 juga mengalami pembaharuan di beberapa pasalnya yaitu yang pertama keluarnya Permen ATR/Ka BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua PMNA/Ka BPN No.3 Tahun 1998 Pasal 163 A, bahwa:

“ Buku Tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah.”

Pasal 178A-nya juga sudah mengatur bahwa, sertifikat dapat dicetak dalam bentuk Dokumen Elektronik melalui Sistem Elektronik. Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik tersebut disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik dapat dicetak sebagai salinan Dokumen Elektronik untuk diserahkan kepada Pemegang Hak. Bentuk, isi dan tata cara pengisian Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik ditetapkan oleh Menteri. Artinya, bahwa peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah sudah mulai menuju kepada sistem digitalisasi.⁴⁶

Pasal 1 Ayat 8 Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, mendefinisikan sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik dalam Pasal 1 Ayat 2 yaitu:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital,

⁴⁶Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020

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.⁴⁷

Sertipikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa di bidang pertanahan secara nasional dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan secara nasional.⁴⁸ Prosedur pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Sertipikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang dapat meminimalisir penggandaan sertipikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi resiko kehilangan terbakar, kehujanan dan pencurian dokumen fisik.

Dalam hal ini antara sertipikat analog dan sertipikat elektronik memiliki perbedaan yang sangat signifikan mulai dari proses pendaftaran sampai proses penerbitan Sertipikat Elektronik terutama dalam hal dibubuhkannya paraf yang terdapat pada Sertipikat Elektronik menggunakan paraf secara Elektronik sesuai

⁴⁷Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

⁴⁸Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020

dengan ketentuan pasal 1 ayat (5) tentang pengertian Tanda Tangan Elektronik yakni yang merupakan paraf elektronik yaitu informasi elektronik yang terlekat serta berhubungan dengan informasi lainnya secara elektronik serta difungsikan sebagai media untuk melakukan konfirmasi serta pengesahan.

Latar belakang diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah:

- a. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
- b. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
- c. Intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- d. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada.
- e. Meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor, dan gempa bumi, dengan adanya sertipikat tanah elektronik maka fisik sertipikat tanah tersebut akan aman karena dalam bentuk dokumen elektronik.
- f. Sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya, yaitu Kementerian Koordinator dengan OSS (online single submission), Kementerian Keuangan dengan aplikasi keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan fidusia elektronik dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.

- g. Menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat Ease of Doing Business Indonesia.
- h. Mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%, dengan adanya sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja.
- i. Persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional, sedangkan perkembangan teknologi semakin canggih dan beberapa negara lain sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik.⁴⁹

2.2.3 Prosedur Penerbitan Sertipikat

a) Penerbitan Sertipikat Manual/ Analog

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

1. Sertipikat diberikan agar keperluan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang sudah didaftar dalam buku tanah sesuai dengan pasal 30 ayat 1.
2. Apabila didalam buku tanah terdapat catatan sesuai dengan pasal 30 ayat 1 hurub (b) yang berhubungan dengan data yuridis, atau catatan sesuai dengan pasal 30 ayat 1 huruf (c),(d),dan (e) yang berhubungan dengan data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

⁴⁹Syamsur, S., Madiong, B., & Tira, A. (2023). Analisis hambatan pemberlakuan sertipikat elektronik serta upaya penyelesaiannya di Kota Makassar. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 97-105.

3. Sertipikat hanya dapat diberikan kepada pihak yang namanya tertera dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasai olehnya.
4. Mengenai hak milik atas tanah atas satuan rumah susun kepemilikan bersama dengan beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima oleh salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
5. Mengenai hak milik atas tanah atas satuan rumah susun kepemilikan bersama sesuai pada ayat 4 dapat diterbitkannya sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diserahkan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang menyebut nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
6. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh menteri.

Pasal 32 :

- 1) Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya. selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah tersebut.
- 2) Terkait suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang mendapat tanah tersebut dengan itikad baik dan dapat menguasainya, kemudian pihak lain yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut penyelenggaraan hal tersebut jika dalam

waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan sertipikat.

Dalam mengurus sertipikat harus melewati 3 tahap sebagai berikut:

- 1) Tahap I : Permohonan Hak Permohonan sertipikat hak milik atas tanah dibagi menjadi 4 bagian golongan dan diharuskan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a) Penerima hak, yakni para penerima hak atas tanah berdasarkan surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah yang dalam hal ini Direktorat Jenderal Agraria atau pejabat yang telah dipilih.
 - b) Para ahli waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas milik adat ataupun hak-hak lain.
- 2) Tahap II : Pengukuran dan Pendaftaran Hak Dalam hal keperluan pelaksanaan tata usaha pendaftaran tanah digunakan 4 macam daftar yakni:
 - a) Daftar Tanah
 - b) Daftar Buku Tanah
 - c) Daftar Surat Ukur
- 3) Tahap III: Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Terdapat 2 jenis sistem sertipikat tanah yakni tanah Negara dan tanah adat atau tanah perorangan. Kelengkapan untu dokumen Negara antara lain.

1. KTP asli dan fotocopy yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
2. Kartu Keluarga.
3. Bukti pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) tahun berjalan
4. Kartu kavling
5. Advis planning
6. Izin mendirikan bangunan (IMB)
7. Akta jual beli
8. Surat bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)
9. Pajak penghasilan.

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

1. Mengajukan permohonan sertipikat Melampirkan dokumen-dokumen yang diurus di kelurahan dan dilengkapi dengan syarat formal, yakni fotocopy KTP dan KK pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan, dan dokumen-dokumen yang diatur dalam undang-undang.
2. Pengukuran ke Lokasi pengukuran ini dilaksanakan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. pengukuran dilakukan oleh petugas dengan menunjukkan batas-batas oleh pemohon.
3. Pengesahan surat ukur Hasil pengukuran di lokasi akan cetak di Badan Pertanahan Nasional dan dibayarkan pada saat surat ukur selesai, yakni pada saat luas tanah yang dimohon telah diketahui secara pasti.

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

2. Pengambilan Sertipikat

- b) Pengambilan sertipikat dilakukan di loket pengambilan lamanya waktu pengurusan sertipikat tidak bias dipastikan.

- c) **Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik**

Ada beberapa prosedur pendaftaran tanah dan prosedur penerbitan sertipikat elektronik antara lain sebagai berikut:⁵⁰

1. Penerbitan Sertipikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertama kali. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertama kalinya yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan sertipikat elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang- Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi adalah dengan membawa KTP elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karena tanah yang di daftarkan belum memiliki sertipikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendaftaran sehingga tahapan selanjutnya

⁵⁰Arief Rahman, Muamar, *POSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI AUTENTIK PENGUASAAN HAK ATAS TANAH*, Vol 3 DOI:<https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>

masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki email dalam hal ini email akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk sertipikat elektronik akan di kirim ke email pemohon.

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

- e. Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendaftaran tanah untuk pertamakalinya bagi tanah yang belum memiliki Sertipikat maka data yuridisnyalah yang di kumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.
- f. Pengolahan data adalah proses pvalidasian data yuridis yang sudah di kumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.
- g. Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.
- h. Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah penitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang di daftarkan tersebut.
- i. Email pemohon dan upload bukti pembayaran SK tersebut di keluarkan apabila masyarakat mengupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh pantia pendaftaran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- j. Surat ukur dan penerbitan Sertipikat Elektronik setelah memilki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang di tetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan sertipikat elektronik.

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

1. Memiliki email
2. Gambar ukur
3. Peta bidang tanah atau peta ruang
4. Surat ukur
5. Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
6. Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengelolaan data fisik.

2. Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui Alih Media Elektronik

Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui alih media yang dapat melakukannya adalah pemegang hak yang dalam hal ini adalah masyarakat yang ingin mengalih mediakan data-data dalam Sertipikat analog menjadi Sertipikat Elektronik caranya adalah sebagai berikut:

- a. Pemilik tanah yang mengganti sertipikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
- b. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- c. Data pendaftan tanah dan alih media harus valid.
- d. Membawa bukti fisik berupa Sertipikat analog.
- e. Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

2.3 Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto

Menurut Soerjono Soekanto efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, Pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum⁵¹. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut guna mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang- undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang di dasarkan pada karsa di dalam pergaulan hidup.

⁵¹Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri. Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang- bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana, harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi bagi kelancaran tugas-tugas aparat di tempatnya bekerja.⁵²

⁵²Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua macam pendekatan masalah, yaitu pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris:

1. Pendekatan Yuridis Normatif Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu pendekatan perundang-undangan terkait penerbitan sertipikat elektronik.

2. Pendekatan Yuridis Empiris

Pendekatan yuridis empiris merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menggali informasi dan melakukan penelitian di lapangan guna memperoleh kejelasan dan pemahaman lebih jauh mengenai permasalahan yang akan dibahas. Mengenai hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak BPN Rokan Hulu.

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horisontal.

c. Perbandingan hukum.

d. Sejarah hukum.⁵³

3.2 Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada Efektivitas dari Penerbitan Sertipikat Tanah Manual Menjadi Alih Media ke Digital.

3.3 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Data Kepustakaan

Data kepustakaan adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan membaca, mencatat, mengutip, serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundangundangan yang berlaku, serta ada kaitannya dengan permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

2. Data Lapangan

Data lapangan adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber mengenai permasalahan dalam penelitian ini. Data lapangan dalam penelitian diperoleh melalui wawancara langsung dengan BPN Rokan Hulu.

Adapun jenis data dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer Data primer yaitu data yang didapat secara langsung dari sumber pertama. Data primer merupakan data yang diperoleh dari studi lapangan yang tentunya berkaitan dengan pokok penelitian ini

⁵³Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

2. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik. Sumber hukum sekunder antara lain:

- a. Undang-undang Dasar 1945
- b. KUHPerdota
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dsb.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (library research)

Dalam studi ini, data dikumpulkan dengan metode kepustakaan. Peneliti mengumpulkan data dengan membaca, mengkaji serta menganalisis bahan hukum maupun literatur terkait studi ini, melalui studi kepustakaan dimana melibatkan pengumpulan informasi dari dokumen-dokumen terkait masalah yang diteliti. Sesuai konteks studi ini, dokumen yang relevan, antara lain, undang-undang, jurnal maupun karya ilmiah secara digital maupun dokumen lainnya.

2. Wawancara (Interview)

Wawancara adalah suatu pengumpulan bahan penunjang dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber guna memperoleh informasi atau mendukung objek penelitian. Wawancara telah dilakukan terhadap staf ATR / BPN Kabupaten Rokan Hulu.

3.5 Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

Teknik pengolahan atau analisis terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan dilakukan melalui beberapa langkah, yaitu inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan selanjutnya dianalisis menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan peraturan perundang-undangan, serta pendekatan lainnya untuk mendapatkan pemahaman atau jawaban mengenai masalah yang menjadi fokus dalam penelitian.

Analisis dalam penelitian normatif bersifat preskriptif, yang bertujuan untuk memberikan argumen mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumen ini bertujuan untuk memberikan penilaian atau preskripsi tentang apa yang benar atau salah, serta apa yang seharusnya terjadi menurut hukum, termasuk norma hukum, prinsip, asas hukum, doktrin, atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang sedang diteliti.