

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN TERHADAP
PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK**

**THE RESPONSIBILITY OF THE NATIONAL LAND AGENCY FOR THE IMPLEMENTATION
OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATES**



DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN TERHADAP
PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK**

DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

**THE RESPONSIBILITY OF THE NATIONAL LAND AGENCY FOR THE IMPLEMENTATION
OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATES**

DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045



**STUDY PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
GRADUATE SCHOOL
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR, INDONESIA
2024**

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN TERHADAP
PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK**

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh

DIENA ASTHARY HARIS

NIM. B022231045

Kepada

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

TESIS

TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN TERHADAP PENERBITAN
SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK

DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045

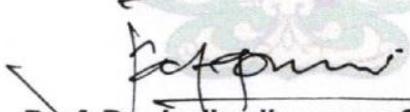
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Magister pada Tanggal 05 Desember 2024
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Pada

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Hasanudin
Makassar

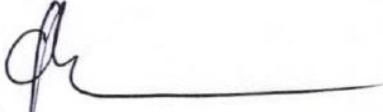
Mengesahkan :

Pembimbing



Prof. Dr. Judhariksawan, S.H., M.H.
NIP. 196907291999031002

Ketua Program studi
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.
NIP. 19670205 199402 1 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Hanizah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS DAN PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa penulisan Tesis berjudul **KEDUDUKAN TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK** adalah benar karya saya dengan arahan dari pembimbing Prof. Dr. Judhariksawan, S.H., M.H. Karya ilmiah ini belum diajukan dan tidak sedang diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun. Sumber Informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka tesis ini. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini adalah karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut berdasarkan aturan yang berlaku.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta (hak ekonomis) dari karya tulis saya berupa tesis ini kepada Universitas Hasanuddin.

Makassar, 05 Desember 2024.



DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahirabbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini.

Tesis ini tidak akan terwujud tanpa bimbingan, diskusi dan arahan Bapak Prof. Dr. Judhariksawan, S.H., M.H. selaku Pembimbing. Atas perhatiannya dalam membimbing penulis, sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Kepada Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku penguji-1 dan Wakil Dekan Bidang Akademik Dan Kemahasiswaan, Dan Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Penguji-2 Dan Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi, Terima kasih telah bersedia menguji, memberikan saran, kritikan dan masukannya kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Terima kasih kepada Bapak Ashadi, S.H., M.H. selaku Koordinator kelompok substansi umum dan kepegawaian. Bapak Andi Ryan, selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT). Bapak Edy Parajai, selaku Analis Hukum pertanahan (staf pendaftaran tanah, hubungan hukum, komunal dan kelembagaan). Dan seluruh staf pada Kantor Pertanahan BPN Kota Makassar yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan Penelitian dan Memberikan Informasi yang Bermanfaat kepada penulis.

Terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan beserta jajarannya. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., selaku wakil dekan bidang perencanaan, sumber daya dan Alumni. Bapak Prof. Dr. M. Arfin Hamid, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis Serta Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmunya dan pengalaman sebagai pengetahuan baru kepada Penulis. Ibu Alfiah Firdaus (Ibu Epi) dan Bapak Aksa selaku Staf akademik Program Studi Magister Kenotariatan dan Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang juga senantiasa membantu Penulis dalam segala urusan administrasi dan birokrasi selama Penulis menempuh Pendidikan.

Penghargaan yang tinggi untuk keluarga yang selalu menjadi penyemangat penulis agar dapat menyelesaikan Program studi Magister Kenotariatan. Terima kasih Kepada kedua orang tua penulis Bapak Abd Haris Hasan dan Ibu Siti Hasnati Kepada Mertua penulis Bapak Yahya Adriani dan Ibu Yenny Tirtayana, Kepada suami penulis Bapak Septian Nugraha Adriani, Kepada anak tercinta penulis Tiana Elmira Adriani dan Sienna Elzara Adriani, Kepada Keponakan tercinta Penulis Aurelia Adriani, Aurora Adriani dan Leclerc Adriani, Kepada Saudara Ipar penulis Bapak Tom Ch Adriani, Bapak Januar Rizky Adriani, Ibu Sunetha Sri Rahayu, Kepada Keluarga besar Kr.Tammu dan keluarga Besar Adriani. Kepada Ibu Sri Wulan, Ibu Endang, Ibu Yuyun, Ibu Kiki, Ibu Niar, Ibu Mery, Ibu Fhina dan Ibu Kusmawati serta Teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2023-1 terima kasih atas semangat dan doanya.

Makassar, 05 Desember 2024



DIENA ASTHARY HARIS
NIM. B022231045

ABSTRAK

DIENA ASTHARY HARIS (B022231045), “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Terhadap Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik”. Dibimbing oleh Judhariksawan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan Tanggung Jawab Badan Pertanahan terhadap penerbitan sertipikat elektronik dan perlindungan atas keamanan sertipikat tanah elektronik.

Penelitian ini merupakan penelitian Empiris. Penelitian ini menggunakan pendekatan sosial-hukum (*social-Law Approach*). Sumber bahan Hukum penelitian adalah bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui Studi Pustaka dan Wawancara di kantor ATR/BPN Kota Makassar. serta Data yang terkumpul akan dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menjawab masalah penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1). Pelaksanaan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertipikat elektronik terbagi dalam berbagai peran dan tanggung jawab masing-masing kantor yaitu: Kementerian memastikan Sistem Elektronik berjalan dengan baik dan melakukan updating Sistem Elektronik secara berkelanjutan untuk menyesuaikan kebutuhan di lapangan dengan cara melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik. Pada Kantor Wilayah bertanggung jawab memastikan seluruh Kantor Pertanahan di wilayah kerjanya untuk melaksanakan kesiapan alih media dan penyiapan SDM dengan cara melakukan pendampingan secara intensif, melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala serta berkoordinasi dengan Kementerian atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik. Dan pada kantor Pertanahan selaku wali data bertanggung jawab atas seluruh perubahan data dan/atau perbaikan data pendaftaran tanah. buku tanah, surat ukur, sertipikat dan dokumen hasil kegiatan pendaftaran tanah lainnya di wilayah kerjanya dengan cara melakukan Quality Control terhadap proses penerbitan STE agar menghasilkan Sertipikat Tanah yang valid. 2). Keamanan data sertipikat elektronik Kementerian ATR/BPN membentuk sebuah tim khusus bernama Tim Tanggap Insiden Keamanan Siber yang bertugas mengatasi penyimpangan data prinadi agar tidak terjadi kebocoran data. Selain itu ATR/BPN bekerja sama dengan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan Polri dalam melakukan patroli digital.

Kata Kunci: Sertipikat-el, Tanggung Jawab

ABSTRACT

DIENA ASTHARY HARIS (B022231045), “Responsibilities Of The Land Agency for the implementation of Electronic Land Certificates”. Supervised by Judhariksawan.

This study examines the implementation of the Land Agency's Responsibility for the implementation of electronic certificates and the protection of the security of electronic land certificates. This research is an empirical research. This research uses a socio-legal approach (*Social-Law Approach*). The sources of research legal materials are primary and secondary legal materials obtained through Literature Studies and Interviews at the ATR/BPN office in Makassar City. and the collected data will be analyzed in a qualitative descriptive manner to answer research problems. The results research of the study show that: 1). The implementation of the responsibilities of the National Land Agency in the issuance of electronic certificates is divided into various roles and responsibilities of each office, namely: The Ministry ensures that the Electronic System runs well and updates the Electronic System continuously to adjust to the needs in the field by periodically monitoring and evaluating the implementation of electronic land registration. The Regional Office is responsible for ensuring that all Land Offices in their work areas are ready for media transfer and human resource preparation by providing intensive assistance, conducting periodic monitoring and evaluation, and coordinating with the Ministry on the implementation of electronic land registration. And the Land Office as the custodian of the data is responsible for all data changes and/or corrections of land registration data. Land books, survey letters, certificates and other documents from land registration activities in their work area by conducting Quality Control in the STE issuance process to produce a valid Land Certificate. 2). The Ministry of ATR/BPN has formed a special team called the Cyber Security Incident Response Team which is tasked with overcoming personal data irregularities so that data leaks do not occur. In addition, ATR/BPN in collaboration with the State Cyber and Cryptography Agency (BSSN) and the National Police in conducting digital patrols.

Keywords: Certificate-el, Responsibility

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.2.1 Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab badan pertanahan dalam penerbitan sertipikat tanah elektronik?	4
1.2.2 Bagaimana upaya badan pertanahan terhadap perlindungan atas keamanan sertipikat tanah elektronik?	4
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Manfaat Penelitian	5
1.4 Orisinalitas Penelitian.....	5
1.4.1 Disertasi Liong	5
1.4.2 Tesis Anisya Nur Setyani.....	7
1.4.3 Jurnal Androvaga Renandra Tetama	8
1.4.4 Jurnal Qonita Rizkiana, Widhi Handoko.....	11
1.5 Kerangka Pikir.....	12
1.5.1 Bagan Kerangka Pikir	12
1.6 Defenisi Operasional.....	13
1.7 Metode Penelitian	13
1.7.1 Tipe Penelitian	13
1.7.2 Lokasi Penelitian	13
1.7.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	13
1.7.4 Jenis dan Sumber Data.....	13
1.7.5 Teknik Pengumpulan Data	14
1.7.6 Analisis Data	14
BAB II PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK	15
2.1 Pendahuluan	15
2.2 Perolehan Hak Atas Tanah di Indonesia.....	17
2.2.1 Pendaftaran Tanah.....	17
2.2.2 Sertipikat Tanah Konvensional	22
2.2.3 Sertipikat Elektronik	25
2.3 Badan Pertanahan Nasional	26
2.3.1 Kewenangan Badan Pertahanan Nasional	27
2.3.2 Teori Tanggung Jawab	27
2.3.3 Teori Kepastian Hukum	29
2.4 Hasil dan Pembahasan	30
2.4.1 Tanggung Jawab ATR/BPN dalam Sertipikat Elektronik	31
2.4.2 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	34
2.4.3 Sistem Proses Penerbitan Sertipikat Sertipikat Tanah Elektronik.....	35
BAB III PERLINDUNGAN TERHADAP KEAMANAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK	37
3.1 Pendahuluan	37
3.2 Konsep Sistem Pendaftaran Tanah	37
3.2.1 Teori perlindungan hukum.....	39
3.2.2 Teori Publikasi Tanah DiIndonesia.....	40
3.3 Transformasi Digital dalam Sistem Pertanahan Indonesia	43
3.4 Keamanan sertipikat tanah elektronik	48

3.5 Perlindungan Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik.....	52
BAB VI PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Kerangka Pikir	12
Gambar 2. Konsep Dasar BT-el.....	36
Gambar 3. Konsep dasar Keamanan STE.....	56

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Hakikat Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah Berbasis Elektronik Terintegrasi.....	5
Tabel 2. Analisis Kedudukan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Perspektif Kepastian Hukum	7
Tabel 3. Politik hukum pendaftaran tanah elektronik pasca undang-undang cipta kerja	8
Tabel 4. Tabel 4. Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin Kepastian Hukum	10
Tabel 5. Perbandingan Dari Permen 1/2021 dengan Permen 3/2023	54

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dan situasi global yang menuntut adanya percepatan pertumbuhan perekonomian salah satunya dengan meningkatkan investor melalui beberapa aturan-aturan yang memberikan kemudahan berinvestasi di Indonesia, DPR dan Pemerintah kemudian mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagai terobosan penyederhanaan dan kemudahan berinvestasi di Indonesia. Terbitnya undang-undang tersebut awalnya menimbulkan polemik tersendiri dimasyarakat sehingga aturan tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Barulah kemudian pada Tahun 2023 ditetapkan kembali menjadi undang-undang melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Selanjutnya disebut UU Cipta Kerja).

Gagasan UU Cipta Kerja melalui konsep *omnibus law* diadakan karena melihat banyaknya peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berdampak pada disharmoni atau tumpang tindih peraturan baik secara vertikal maupun secara horizontal. Konsep *omnibus law* ini telah dilaksanakan oleh beberapa negara misalnya, di Kanada pada tahun 2012 diperkenalkan RUU *omnibus* terbaru yaitu RUU C-38 berjudul RUU anggaran, dengan banyak termasuk undang-undang yang tidak ada hubungannya dengan anggaran federal. RUU itu memiliki lebih dari 400 halaman dan membuat perubahan substansial pada lebih dari 70 undang-undang dan peraturan di tingkat federal. Di Filipina menerbitkan *omnibus investment code of 1987* yang memberikan sejumlah insentif dan hak-hak dasar yang menjamin usaha investasi di Filipina. *Omnibus Law* seperti *Law Amending and Supplementing a Number of Articles of the Law on Value-Added Tax, the Law on Excise Tax and the Law on Tax Administration*, yaitu UU yang mengubah, menambahkan serta mencabut beberapa pasal terkait perpajakan. Di Indonesia *omnibus law* digagas oleh Sofyan Djalil yang saat menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Pada UU Cipta Kerja tidak menjelaskan satu kata pun mengenai *omnibus law*. Istilah *omnibus law* merupakan hanya sebutan atau penamaan saja, karena dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, tidak dikenal dengan istilah *omnibus law*.

Omnibus law dipahami sebagai aturan bersifat pokok atau undang-undang payung sebagai rujukan undang-undang lainnya maupun peraturan di bawah undang-undang. Sebagai undang-undang payung maka secara hierarki memiliki status yang lebih tinggi dengan undang-undang lain (*lex superior derogat legi inferior*), sebagai undang-undang yang bersifat khusus (*lex specialis derogat legi generali*), dan sebagai *lex posterior derogat legi priori*, mengesampingkan undang-undang yang lama apabila ada undang-undang baru yang mengatur hal yang sama.

Salah satu substansi yang diatur dalam UU Cipta Kerja yaitu mengenai pendaftaran tanah secara elektronik atau berbentuk sertipikat elektronik sebagaimana ditentukan pada BAB VIII Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Paragraf 4 Pasal 147, menyatakan:

“Pemberian hak atas tanah/hak pengelolaan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bahwa “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”

Peraturan pelaksana UU Cipta Kerja terkait sertipikat elektronik telah diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023) yang mengubah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pasal 1 angka 9 Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 menyatakan bahwa “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.” Penerbitan sertipikat elektronik dilakukan untuk untuk tanah yang belum terdaftar dan untuk menggantikan sertipikat lama atau analog (konvensional).

Sertifikat elektronik juga diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) pada Pasal 84 bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Aturan ini mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang mengatur sertipikat tanah analog atau konvensional.

Sertifikat tanah berbentuk fisik atau analog mulai diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menginstruksikan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, oleh karena itu pemerintah dalam hal ini wajib menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Kemudian ayat (2) huruf c, dalam rangka mewujudkan implementasi kepastian hukum bahwa "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat".

Maksud dan tujuan dari Pemerintah memberikan terobosan pendaftaran tanah secara elektronik ialah untuk meningkatkan berbagai kemudahan berusaha di Indonesia, di antaranya menggencarkan Digital Melayani (Dilan), khususnya pendaftaran tanah dan sertipikat secara elektronik seiring berlakunya UU Cipta Kerja yang juga mengatur sektor pertanahan. Dengan diterbitkannya peraturan ini, maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional, dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali, maupun pemeliharaan data.

Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 memiliki maksud untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga Pemerintah perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik nantinya berupa data, informasi elektronik dan atau dokumen elektronik, yang merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Produk dari pelayanan elektronik ini seluruhnya akan disimpan pada pangkalan data sistem elektronik.¹

Implikasi yang diharapkan dari aturan penerbitan sertipikat elektronik yaitu untuk menambah efektivitas dan efisiensi dalam memberikan pelayanan pertanahan yang baik, baik dari segi waktu pelayanan berupa durasi layanan maupun yang lainnya seperti penurunan biaya. Memberikan jaminan kepastian hukum dan pengamanan perlindungan hukum pada tingkat tinggi dibandingkan dengan penerbitan dokumen alat bukti konvensional, sehubungan dengan tingkat akurasi data fisik dan yuridis dalam format elektronik dengan ditetapkan Permen sertipikat elektronik.

Perubahan bentuk sertipikat tanah dari konvensional menjadi digital atau disebut juga elektronik merupakan terobosan baru dari pemerintah melihat banyaknya kasus sertipikat konvensional yang lebih rentan hilang, terbakar, terdampak banjir, bahkan dicuri oleh mafia tanah. Letak geografis Indonesia berada di wilayah ring of fire yang menyebabkan sering terjadinya bencana alam seperti pada Tahun 2004 di Aceh terjadi tsunami tidak saja menghancurkan bangunan fisik tetapi juga memusnahkan dokumen pertanahan, Tahun 2021 terjadi di Hulu Sungai Tengah menyebabkan pelayanan pertanahan terganggu dan Sebagian arsip terendam banjir, Tahun 2021 di kabupaten Klaten provinsi Jawa Tengah terjadi kebakaran ruang arsip, Tahun 2022 pada kantor pertanahan Purwokerto di Ruang arsip yang tidak terawat menjadi sarang binatang buas seperti yang ditemukan Ular lain yang menghuni Gudang arsip tersebut. maka terobosan sertipikat elektronik tersebut patut diapresiasi.²

Dalam era digital saat ini, transformasi layanan publik menuju sistem elektronik menjadi sebuah kebutuhan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi. Salah satu langkah signifikan dalam proses ini adalah penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik (STE) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun inovasi ini menjanjikan kemudahan akses dan pengelolaan data yang lebih baik, fenomena keamanan siber yang terus berkembang memunculkan berbagai tantangan yang harus dihadapi.

¹ Wahyu Surya Dharma, Surya Perdana, dan Juli Moertiono, 2023, *Perlindungan Hukum Terhadap*

² Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Transformasi Digital Layanan Elektronik*, Jakarta, 2024.

Keamanan siber menjadi isu krusial ketika data sensitif, seperti informasi kepemilikan tanah, disimpan dan dikelola dalam bentuk elektronik. Kasus-kasus kebocoran data yang terjadi di berbagai instansi pemerintah menunjukkan potensi risiko yang mengancam privasi dan integritas data. Misalnya, insiden di mana data pribadi warga negara diakses secara ilegal oleh pihak tidak bertanggung jawab menunjukkan bahwa sistem yang tidak dilindungi dengan baik dapat menimbulkan dampak yang merugikan bagi masyarakat. Di Indonesia, laporan tentang serangan siber terhadap berbagai lembaga pemerintah semakin sering muncul, menyoroti perlunya perhatian serius terhadap aspek keamanan. Hal ini didasari pada argumentasi bahwa *cyber crime* merupakan kegiatan yang memanfaatkan computer sebagai media yang didukung oleh sistem telekomunikasi baik itu *dial up system*, menggunakan jalur telepon, atautkah *wireless system* yang menggunakan antenna khusus yang nirkabel.³

Penerbitan STE bukan hanya berkaitan dengan efisiensi administrasi, tetapi juga mengandung tanggung jawab besar bagi penyelenggara negara, dalam hal ini BPN. Terdapat kasus di beberapa daerah di Indonesia di mana oknum melakukan penipuan dengan memanipulasi data sertipikat tanah elektronik untuk mengklaim hak atas tanah milik orang lain. Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya sistem verifikasi dan keamanan dalam proses penerbitan STE agar tidak disalahgunakan. Pertanyaannya kemudian muncul: Sejauh mana tanggung jawab BPN dalam memastikan bahwa sistem yang digunakan untuk menerbitkan dan menyimpan sertipikat tanah elektronik aman dari ancaman siber? Apakah ada regulasi yang memadai untuk melindungi data tersebut? Dan bagaimana BPN dapat menjamin bahwa masyarakat tetap terlindungi dari potensi penyalahgunaan informasi?

Referensi seperti laporan tahunan dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan penelitian akademis mengenai keamanan siber di sektor publik dapat memberikan gambaran lebih jelas mengenai tantangan yang dihadapi serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk meningkatkan keamanan data. Dengan meningkatnya perhatian terhadap isu ini, penting untuk mengeksplorasi bagaimana tanggung jawab penyelenggara negara dalam konteks keamanan siber dapat ditegakkan, sehingga penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik dapat berjalan dengan aman dan efektif.

Pemerintah mengakui bahwa sertipikat tanah adalah bukti yang kuat, tetapi bukanlah bukti yang absolut/mutlak sepanjang isi dalam sertipikat tersebut isinya benar. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, dalam sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak, artinya data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut dianggap benar sepanjang tidak ada yang menyanggah kebenaran data tersebut. Dalam sistem pendaftaran negatif (*stelsel negatif*) bertendensi positif, pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang tanda bukti sah (sertipikat), Pemerintah juga tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertipikat hak atas tanah.⁴

Berdasarkan data konflik pertanahan yang masuk ke Mahkamah Agung diperkirakan antara 60% hingga 70% setiap tahun atau semakin meningkat dan belum terhitung kasus yang selesai ketika diputus pada tingkat pertama maupun tingkat banding.⁵ Selain itu, data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) dalam catatan akhir Tahun 2023 menyebut ada 2.939 letusan konflik yang mencakup 6,3 juta hektar lahan dan 1,759 juta keluarga korban selama kurun waktu 2015-2023. Sebagian dari jumlah itu berasal dari konflik-konflik yang tak kunjung menemui titik terang.⁶

Pada tahun 2021, terjadi laporan mengenai kebocoran data yang melibatkan dokumen-dokumen penting di Kementerian ATR/BPN. Data tersebut termasuk informasi tentang kepemilikan tanah yang seharusnya bersifat rahasia. Kebocoran ini memicu kekhawatiran masyarakat tentang privasi dan potensi penyalahgunaan informasi. Selanjutnya di tahun 2020, beberapa lembaga pemerintah di Indonesia mengalami serangan ransomware yang mengakibatkan akses terhadap data penting, termasuk dokumen pertanahan, terhambat. Meskipun tidak semua lembaga mengelola sertipikat tanah secara langsung,

³ Judhariksawan, 2005, *Pengantar hukum Telekomunikasi*, Jakarta: Rajawali Press, hlm.12-13.

⁴ Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Jakarta, 2016.

⁵ Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.

⁶ <https://www.kompas.id/baca/polhuk/2024/01/15/terus-diwariskan-konflik-agraria-tak-berkesudahan>. diakses pada 15 April 2024.

insiden ini menunjukkan bahwa infrastruktur teknologi yang tidak aman dapat memengaruhi layanan publik secara keseluruhan.

“Induk” *cyber crimes* yaitu *cyber space*. *Cyber space* dipandang sebagai sebuah dunia komunikasi berbasis komputer. Dalam hal ini, *cyber space* di anggap sebagai sebuah realitas dalam kehidupan manusia yang dalam Bahasa sehari-hari dikenal dengan internet. Kemajuan Teknologi informasi (internet) dan segala bentuk manfaat didalamnya membawa konsekuensi negative tersendiri dimana semakin mudahnya para penjahat untuk melakukan aksinya yang semakin meresahkan masyarakat. Penyalahgunaan yang terjadi dalam *cyber space* inilah yang kemudian dikenal dengan *cyber crime* (kejahatan siber) atau dalam literatur lain digunakan istilah *Computer crime*.⁷

Kejahatan siber menjadi ancaman serius di Indonesia. Pada tahun 2023, tercatat ada 29 juta serangan siber yang berhasil diblokir. Tren serangan ransomware di tahun ini juga sangat mencolok, dengan Kaspersky melaporkan bahwa serangan ransomware terhadap perangkat komputer di seluruh dunia mencapai sekitar 193 juta. Hal ini menjadi perhatian besar, terutama karena semua sektor saat ini sedang mengadopsi digitalisasi.⁸

Dony Koesmandarin (*Territory Manager Kaspersky for Indonesia*) mengatakan bahwa banyaknya data yang dimiliki pemerintah, penjahat siber tidak hanya mengincar data tersebut untuk tujuan tertentu, tetapi juga untuk mendapatkan keuntungan finansial. Menurutnyam dari sudut pandang Kaspersky, aspek finansial merupakan target pasar yang sangat besar. Selain itu, pemerintah juga menjadi sasaran karena memiliki volume data yang besar, mencakup sekitar 278 juta penduduk Indonesia. Jika satu institusi terkena serangan, data yang dapat diakses sangat signifikan.⁹ Oleh karena itu, untuk mengatasi terjadinya kebocoran data yang berulang legislator di Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) mendorong supaya segera pemerintah berembuk membuat rancangan Undang-Undang Keamanan dan Ketahanan Siber (KKS).

Dalam transisi menuju Sertipikat Tanah Elektronik, banyak masyarakat yang khawatir tentang keamanan data pribadi mereka. Munculnya berita tentang peretasan data di lembaga lain membuat mereka ragu untuk beralih ke sistem elektronik. Hal ini menuntut BPN untuk lebih transparan dan bertanggung jawab dalam memberikan jaminan keamanan.

Permasalahan sengketa tanah yang banyak ini menunjukkan masih terdapat banyak kekurangan dalam administrasi pertanahan di Negara Indonesia karena negara tidak menjamin secara mutlak kepemilikan tanah tersebut.

Saat ini, tidak terdapat aturan mengenai bagaimana cara menampilkan bukti elektronik di persidangan. Pada praktiknya, Bukti elektronik ditampilkan dengan cara berbeda-beda, seperti menghadirkan hasil cetaknya, sampai menghadirkan perangkat pembawa bukti elektronik tersebut dan menunjukkan data didalamnya secara langsung.¹⁰ Selama kekurangan administrasi pertanahan ini belum diperbaiki, maka masih sulit untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah di Indonesia. Maka, berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkat judul “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Terhadap Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab badan pertanahan dalam penerbitan sertipikat tanah elektronik?
- 1.2.2 Bagaimana upaya badan pertanahan terhadap perlindungan atas keamanan sertipikat tanah elektronik?

⁷ Maskun. 2012, *Kejahatan siber (cyber crime) suatu pengantar*. Makassar: kencana Prenadamedia group. hlm. 46-47.

⁸ <https://kominfo.lhokseumawekota.go.id/berita/read/29-juta-serangan-siber-diblokir-di-indonesia-selama-2023-202402291709170453>, diakses pada 15 Oktober 2024

⁹ ibid

¹⁰ Harli Siregar, Sakafa Guraba, 2023, *Admisibilitas bukti elektronik dalam persidangan*, Jakarta:Rajawali Pers, hlm.115.

	terintegrasi	dapat menjamin kepastian hukum?
Teori Pendukung	: 2.1 Teori Kepastian Hukum 2.2 Teori Perlindungan Hukum 2.3 Teori Konvergensi 2.4 Teori Kontigensi	1. Teori Kepastian Hukum 2. Teori Perlindungan Hukum 3. Teori Tanggung Jawab 4. Teori Publikasi Pendaftaran Tanah
Metode Penelitian	: Normatif	Yuridis Empiris
Pendekatan (normatif)	:	<i>Statute Approach</i> dan <i>Conceptual Approach</i>
Populasi dan Sampel (Opsional)	:	BPN Kota Makassar
Hasil dan Pembahasan	: Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Hakikat pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik dimaksudkan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah, menjamin keakuratan data dalam sertipikat, memberi akses yang lebih mudah dalam pendaftaran hak atas tanah, dan tertib administrasi, (2) Kedudukan hukum sertipikat elektronik terintegrasi memberikan legalitas hukum yang akurat terhadap data dalam sertipikat dan keakuratan data dalam pangkalan data sehingga mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang mutlak. (3). Konsep ideal pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik dimaksudkan untuk menciptakan pelayanan yang prima dalam pendaftaran pemeliharaan data, menjamin validitas dan keakuratan data yang tercantum dalam sertipikat tanah sesuai dengan warkah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan dan yang tertera dalam Pangkalan Data. Dengan demikian maka pendaftaran tanah sistem elektronik terintegrasi diarahkan kepada konsep publikasi positif (stelsel positif), dimana negara menjamin kebenaran informasi dan data yang tercantum pada sertipikat hak atas tanah dan mengganti kerugian salah satu pihak apabila terjadi kasus pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan	

Populasi dan Sampel (Opsional)	: BPN Kab. Demak.	
Hasil dan Pembahasan	: Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik menyatakan bahwa seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik akan disimpan dalam pangkalan data sistem elektronik yang menciptakan kepastian hukum. Namun dalam hal ini, mengingat teori perlindungan hukum preventif yang mana memiliki tujuan untuk mencegah adanya sengketa. Sertipikat Elektronik ini menaruh banyak kekhawatiran di dalamnya terkait kemungkinan-kemungkinan sengketa yang akan terjadi maka masih perlu dilakukan pertimbangan kembali terkait penyanggahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang(ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian	:	Kebaruan dalam tesis penulis adalah analisis terhadap ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 dan UU Cipta Kerja

1.4.3 Jurnal Androvaga Renandra Tetama

Tabel 3. Politik hukum pendaftaran tanah elektronik pasca undang-undang cipta kerja

Nama Penulis	: Androvaga Renandra Tetama	
Judul Tulisan	: Politik hukum pendaftaran tanah elektronik pasca undang-undang cipta kerja	
Kategori	: Artikel	
Tahun	: 2023	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Indonesia	
Uraian	Penelitian terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Isu: Implementasi pendaftaran tanah elektronik sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik kepada masyarakat Permasalahan: menganalisis politik hukum sistem pendaftaran tanah elektronik dari sisi regulasi setelah terbitnya	Isu: Keberadaan Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 dan UU Cipta Kerja diharapkan dapat merubah arah sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Permasalahan: 1. Bagaimanakah kedudukan hukum sertipikat elektronik yang berkepastian

	undang-undang cipta kerja	hukum? 2. Bagaimanakah keamanan sertipikat elektronik pasca Undang-Undang Cipta Kerja?
Teori Pendukung	:	1. Teori Kepastian Hukum 2. Teori Perlindungan Hukum 3. Teori Tanggung Jawab
Metode Penelitian	:	Normatif
Pendekatan (normatif)	:	Peraturan Perundang-undangan <i>Statute Approach</i> dan <i>Conceptual Approach</i>
Populasi dan Sampel (Opsional)	:	
Hasil dan Pembahasan	:	<p>pasca terbitnya undang-undang cipta kerja salah satunya tujuannya adalah mengurangi tumpang tindih regulasi dan konflik norma tidak tercapai, bahkan menjadi keruwetan sendiri dalam tataran pelaksanaannya.</p> <p>adanya disharmoni di antara regulasi yang mengatur pendaftaran tanah elektronik, maka sinkronisasi regulasi merupakan sebuah keniscayaan. Sertipikat elektronik sebagai produk akhir pendaftaran tanah sebagai mewujudkan kepastian dan perlindungan atas tanah memiliki bukti yang kuat, valid dan tidak terbantahkan, sesuai ukuran luas dan batas-batasnya, bahkan menjadi alat bukti yang sah dalam proses peradilan. Kualitas data pertanahan yang baik sebagai tolak ukur keberhasilan pendaftaran tanah elektronik yang memiliki sisi positif diantaranya efisiensi, layanan pertanahan lebih murah, akuntabilitas dan aksesibilitas</p>
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian	:	Kebaruan dalam tesis penulis adalah analisis terhadap ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 dan UU Cipta Kerja, selain itu juga menitikberatkan pada tanggung jawab Kementerian selaku penyelenggara Sertipikat Elektronik.

1.4.4 Jurnal Qonita Rizkiana, Widhi Handoko.

Tabel 4. Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin Kepastian Hukum

Nama Penulis	: Qonita Rizkiana, Widhi Handoko	
Judul Tulisan	: Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin Kepastian Hukum	
Kategori	: Artikel	
Tahun	: 2023	
Perguruan Tinggi	: Universitas Diponegoro	
Uraian	Penelitian terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<p>Isu: Pemerintah memiliki program Pendaftaran Tanah, namun, dalam penerapannya masih terdapat banyak masalah, terutama dalam bentuk sertipikat sebagai bukti hak, sehingga Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang mengatur perubahan Sertipikat Analog menjadi Sertipikat Elektronik.</p> <p>Permasalahan: 1. Apa Keberadaan Sertipikat Elektronik sesuai UU Cipta Lapangan Kerja? 2. Apa peran Sertipikat Elektronik dalam UU Cipta Lapangan Kerja untuk kepastian hukum?</p>	<p>Isu: Keberadaan Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 dan UU Cipta Kerja diharapkan dapat merubah arah sistem pendaftaran tanah di Indonesia.</p> <p>Permasalahan: 1. Bagaimanakah kedudukan hukum sertipikat elektronik yang berkepastian hukum? 2. Bagaimanakah keamanan sertipikat elektronik pasca Undang-Undang Cipta Kerja?</p>
Teori Pendukung	:	1. Teori Kepastian Hukum 2. Teori Perlindungan Hukum 3. Teori Tanggung Jawab
Metode Penelitian	: Penelitian hukum (<i>legal research</i>)	Normatif
Pendekatan (normatif)	: <i>Statute Approach</i> dan <i>Conceptual Approach</i>	<i>Statute Approach</i> dan <i>Conceptual Approach</i>
Populasi dan Sampel (Opsional)	:	
Hasil dan Pembahasan	Eksistensi dari Sertipikat Elektronik terhadap UUCK ini untuk saat ini keberadaannya diakui oleh masyarakat, namun untuk kepercayaan terhadap Sertipikat Elektronik ini, diperlukan sosialisasi dan pengawalan khusus terhadap pemberlakuan Sertipikat ini, khususnya pada keamanan data yang ada pada Sertipikat	

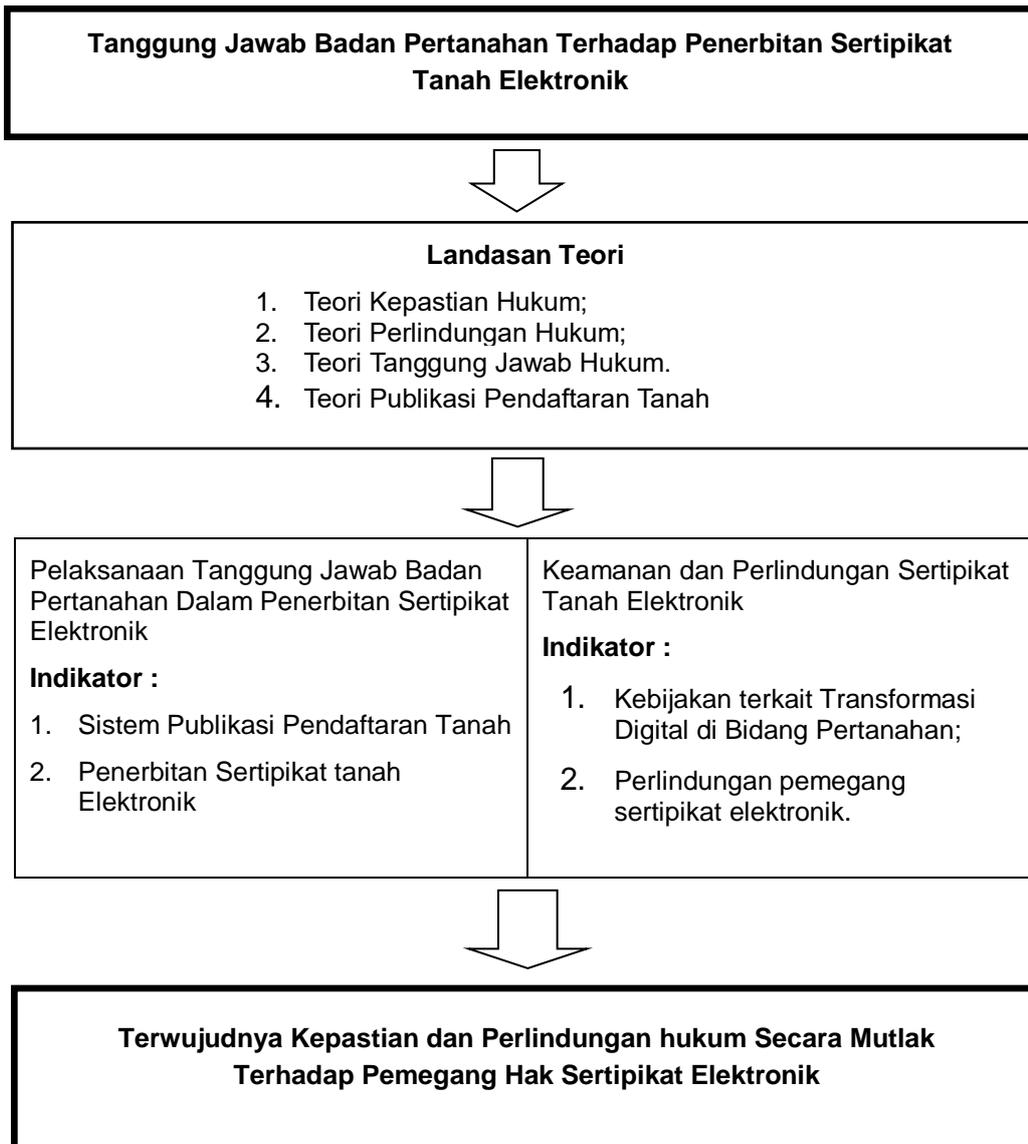
	<p>Elektronik ini.</p> <p>Peran Sertipikat Elektronik terhadap UUCK dalam menjamin kepastian hukum, maka diperlukan uji coba mengenai sistem dan data informasi yang terkandung di dalamnya, keamanannya terutama komponen data dan informasi dari Sertipikat Elektronik serta keamanannya yang menurut penulis, kemudian terus menerus disosialisasikan ke masyarakat mengenai penggunaan Sertipikat Elektronik, sehingga Sertipikat Elektronik ini dipercaya oleh masyarakat sebagai tanda bukti hak dan dapat memberikan peran dalam menjamin kepastian hukum masyarakat.</p>	
<p>Desain Kebaruan Tulisan/Kajian :</p>		<p>Kebaruan dalam tesis penulis adalah analisis terhadap ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 dan UU Cipta Kerja, selain itu juga menitikberatkan pada tanggung jawab Kementerian selaku penyelenggara Sertipikat Elektronik.</p>

1.5 Kerangka Pikir

Untuk memberikan landasan yang tepat, pada umumnya setiap penelitian harus selalu disertai dengan pemikiran teoritis, di mana pemikiran teoritis atau konsep-konsep yang dipakai oleh peneliti dan variabel-variabel yang diteliti akan menggambarkan hubungan-hubungan antara variabel yang satu dengan variabel yang lainnya. Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis akan menganalisis penelitian tesis ini dengan 2 (tiga) variabel yaitu:

1. Pelaksanaan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertipikat elektronik dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Indikator pertama, pengaturan sertipikat elektronik dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Hal ini dimaksudkan untuk menganalisis apakah pengaturan sertipikat elektronik telah sesuai dengan perkembangan hukum di Indonesia. Indikator kedua, tanggung jawab penyelenggara sertipikat elektronik. Hal tersebut dimaksudkan untuk memastikan pemerintah dapat bertanggungjawab terhadap penyelenggaraan sertipikat elektronik sehingga masyarakat mendapat kepercayaan penuh dalam melakukan pendaftaran tanah.
2. Keamanan dan perlindungan sertipikat elektronik pertanahan dapat menjamin kepastian hukum. Indikator pertama, kebijakan terkait transformasi digital dibidang pertanahan. Indikator kedua, perlindungan hukum pemegang hak sertipikat elektronik. Hal ini bertujuan memeberikan jaminan kepastian hukum bagi sehingga sertipikat elektronik yang telah diterbitkan tidak dapat diklaim atau dipersoalkan oleh pihak lain.

1.5.1 Bagan Kerangka Pikir



Gambar 1 Kerangka Pikir

1.6 Defenisi Operasional

- 1.6.1 Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh individu untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut dengan itikad baik.
- 1.6.2 Pendaftaran Tanah adalah Pencatatan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh BPN melalui prosedur sesuai peraturan perundang-undangan sehingga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang sah oleh pemegang hak.
- 1.6.3 Sertipikat Tanah Konvensional merupakan dokumen yang bentuknya berupa kertas, yang terdiri dari lembaran-lembaran berisikan data fisik dan data yuridis berkorelasi dengan bidang tanah yang didaftarkan.
- 1.6.4 Sertipikat Tanah Elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik.
- 1.6.5 Kepastian Hukum adalah tersedianya aturan-aturan yang dapat menjamin adanya kepastian sehingga hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati dan mutlak.
- 1.6.6 Perlindungan Hukum adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.¹¹

Pendekatan dalam penelitian hukum empiris ini adalah pendekatan *socio-legal*. Pendekatan ini memerlukan berbagai disiplin ilmu social dan hukum untuk mengkaji keberadaan hukum positif (Negara). Pendekatan *socio-legal* menjadi penting karena mampu memberikan pandangan yang lebih holistik atas fenomena hukum di Masyarakat.¹²

1.7.2 Lokasi Penelitian

Dengan bentuk penulisan yang bersifat **empiris**, maka dalam penelitian tesis ini, penulis memilih lokasi penelitian di Kantor ATR/BPN Kota Makassar.

1.7.3 Populasi dan Sampel Penelitian

1.7.3.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit penelitian atau objek penelitian yang akan diteliti dan kemudian dianalisis yaitu bersumber dari Kantor ATR/BPN Kota Makassar.

1.7.3.2 Sampel

Pengambilan sampel dalam penelitian ini, menitik beratkan pada permasalahan yang akan diteliti dengan memfokuskan kepada sebagian dari populasi tersebut. Dengan demikian sampel adalah bagian dari populasi yang menjadi objek penelitian dan untuk menentukan sampel dalam penelitian ini, dilakukan secara *purposive sampling*. Pengambilan sampel secara *purposive* didasarkan pada suatu pertimbangan tertentu yang dibuat oleh peneliti sendiri, berdasarkan ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.

1.7.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

- 1.7.4.1 Data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil aturan perundang-undangan dan wawancara dengan responden atau narasumber.

¹¹ Irwansyah, 2022, *Penelitian Hukum Pilihan Metode&Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm,174.

¹² Jonaedi Efendi, 2016, *Prasetijo Rijadi, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, hlm.153.

1.7.4.2 Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui literatur-literatur yang berkaitan langsung dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini serta arsip/register pada kantor-kantor penelitian dan/atau publikasi tentang hukum.

1.7.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data sebagai bahan analisis, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1.7.5.1 Wawancara, teknik pengumpulan data yang dibuat dengan menyediakan pedoman wawancara yang disusun secara sistematis dan terstruktur untuk menghindari data yang tidak relevan dengan substansi penelitian.

1.7.5.2 Studi dokumen, peneliti mempelajari segala dokumen yang berhubungan dengan isu hukum tersebut.

1.7.6 Analisis Data

Hasil yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan juga wawancara secara langsung disusun secara sistematis dan analisis sesuai dengan Penelitian **empiris**, maka pendekatan yang digunakan adalah analisis secara deskriptif kualitatif yaitu proses mengorganisir, menganalisis, dan menginterpretasikan data non numerik menjadi sebuah informasi untuk nantinya digunakan sebagai acuan dalam pengembangan penelitian.

BAB II PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK

2.1 Pendahuluan

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa serta pendukung suatu Negara. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.¹³

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.¹⁴ Hak atas tanah disebut juga dengan hak menguasai tanah yaitu suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan hak-haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha mengganggunya.¹⁵ Dalam Hukum Pertanahan Nasional (Hukum Agraria) dikenal beberapa jenis Hak penguasaan atas tanah yang secara hierarki adalah sebagai berikut:

a) Hak Bangsa Indonesia

Bahwa tanah menjadi Hak Bangsa Indonesia tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi...

Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 2 dan 3 di atas.¹⁶ UUPA sendiri tidak memberikan nama yang khusus. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak penguasaan tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya.

Hak Bangsa mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyaiinya. Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak kepemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara. Bahwa Hak Bangsa tersebut meliputi tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia dan otomatis yang menjadi Subyek Hak Bangsa seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang.

b) Hak Menguasai dari Negara

Mengenai Hak Menguasai dari Negara ini tertuang dalam ketentuan Pasal 2 UUPA yang menyatakan sebagai berikut:25

¹³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 31.

¹⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, hlm. 7.

¹⁵ Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, hlm. 5.

¹⁶ Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika Universitas Terbuka, hlm. 4.

- (1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA. Bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.

Apabila dicermati atas ketiga wewenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA di atas, maka dapat ditafsirkan bahwa negara berperan sebagai penguasa atas seluruh kekayaan alam baik di atas permukaan bumi maupun di dalam bumi (termasuk tanah) di wilayah Negara Republik Indonesia. Hak menguasai dari Negara merupakan salah satu bentuk penguasaan atas tanah yang bersumber pada konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. Hak Menguasai dari Negara seperti yang dijawantahkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut mengandung arti bahwa negara berperan sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, yang ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memegang kekuasaan tertinggi atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.¹⁷

c) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Istilah Hak Ulayat ini dipakai dalam hukum positif Indonesia misalnya dalam Penjelasan Pasal 3 UUPA dan Permen Agraria/Kepala BPN No.5/1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Supomo menggunakan istilah hak pertuanan. Istilah Hak Ulayat ataupun Hak Pertuanan serta istilah-istilah lain yang serupa adalah terjemahan dari istilah Bahasa Belanda ciptaan *Van Vollenhoven* yaitu *beschikkingrecht*.¹⁸ Dimanakah Hak Ulayat itu diatur? Adapun dasar hukum pengaturan tentang Hak Ulayat adalah: Pada era reformasi saat ini keberadaan hak-hak ulayat masyarakat hukum adat telah mendapat pengakuan secara tegas dari Negara, pengakuan tersebut tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan: "Negara Mengakui dan Menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang".

d) Hak-hak individual atau perseorangan atas tanah

Apabila melihat ketentuan dalam UUPA, maka macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap (Primer), yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku. Macam-macam hak atas tanah yang masuk dalam kelompok ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sementara (sekunder), yaitu Hak atas tanah yang sifatnya sementara atau dikuasai oleh orang lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat

¹⁷ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.* hlm. 7.

¹⁸ Nico Ngani, 2012, *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yudistira, hlm.

sementara ini adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan tanah Hak Milik, Hak Pakai di atas Tanah Pengelolaan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (gadai tanah). Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

- 3) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, maksudnya adalah hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya, di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak masih dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

2.2 Perolehan Hak Atas Tanah di Indonesia

Salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah.¹⁹

2.2.1 Pendaftaran Tanah

Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.²⁰

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum.²¹ Ahli lain mengatakan bahwa pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut.²²

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.²³ Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a) Adanya serangkaian kegiatan. Kata-kata serangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- b) Dilakukan oleh pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

¹⁹ Satria Nurul Suci, 2021, *penerbitan sertifikat tanah pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang pajak tanahnya masing terutang*, Makassar: Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum. Universitas Hasanuddin hlm.2.

²⁰ A.P. Parlindungan, 1999, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*", Cetakan Pertama, Bandung: CV.Mandar Maju, hlm. 18-19.

²¹ Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria*, Palu: Sinar grafika, hlm. 153.

²² Samun Ismaya, 2013, *Hukum administrasi pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 82.

²³ Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. Ke.4, Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 72.

- c) 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 yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d) Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai.
- e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.
- f) Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.
- g) Hak-hak tertentu yang membebani. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

- a) Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- b) Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis. Pendaftaran sistematis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.²⁴

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli

²⁴ R. Hermanses, 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria, hlm. 2.

atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.²⁵

Pemberian Jaminan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang bersifat keharusan.²⁶ yakni memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud.²⁷ Jaminan Kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- a) Kepastian status hak yang didaftar, artinya pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar. misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau tanah wakaf.
- b) Kepastian subyek hak, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya. Apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- c) Kepastian obyek hak, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas- batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.
- d) Untuk terselenggaranya Catur Tertib Pertanahan. Pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Sehingga untuk itu perlu tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilikinya.²⁸ Adapun tujuan dari adanya administrasi dibidang pertanahan tidak lain adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Sebagaimana ketentuan dalam UUPA yaitu Pasal 19 yang mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batas tanah, panjang tanah, letak hingga lebar tanah dalam penguasaannya.²⁹

Hal demikian juga diharapkan dalam ranah hukum pertanahan, di mana Maria S. W Sumardjono mengatakan bahwa Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah, namun dalam realitasnya pemilik sertipikat belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan kerap kali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertipikat tanah melalui pengadilan.³⁰

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut

²⁵ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 95.

²⁶ Liong, 2022, *Hakikat pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah berbasis elektronik terintegrasi*, Makassar: Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, hlm.4.

²⁷ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali*, Jurnal Negara Hukum, Volume 2 Nomor 2, Bidang Penelitian Pusat Penelitian: Badan Keahlian DPR RI, hlm. 289.

²⁸ Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 164-165.

²⁹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arloka, hlm. 78.

³⁰ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hlm. 37.

sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.³¹ Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah yaitu:³²

- a) Asas Sederhana
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas Aman (kepastian hukum)
Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d) Asas Mutakhir
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- e) Asas terbuka
Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut Soedikno Mertokusumo dalam pendaftaran tanah dikenal dua asas yaitu :

1. Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertipikat, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.³³

Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatif dan sistem positif.³⁴

- a) Sistem Torrens

Sir Robert Richard Torrens seorang pejabat bea cukai sangat terkesan atas sistem pemilikan dan saham atas kapal sebagaimana yang diatur oleh *English Merchant's Shipping Act*.³⁵ Ketika dia menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari provinsi South Australia, Torrens mengambil inisiatif untuk memperkenalkan pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai *Real Property Act* Nomor 15 Tahun 1857-1858. Dalam detailnya sistem Torrens disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing.

³¹ Chadidjah Dalimunthe, 2002, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan: FH USU Press, hlm. 132.

³² Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 17-18.

³³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 10-12.

³⁴ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, hlm. 47,

³⁵ A.P Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, Bandung: Mandar Maju, hlm, 18.

Pelaksanaan sistem Torren, setiap pendaftaran hak atas tanah sebelum dicatat dalam buku tanah, maka terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan penyelidikan yang sangat teliti terhadap data yang disampaikan oleh pemohon. Kelebihan sistem Torrens dibandingkan dengan sistem negatif adalah ketidakpastian diganti dengan kepastian, biaya lebih murah dan waktu yang digunakan lebih singkat, ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas, persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingannya, penipuan sangat dihalangi, banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.

Dalam sistem ini sertifikat tanah merupakan alat yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat, demikian menurut Torrens. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui asuransi (*verzekeringsponds*) yang sebelumnya dikenakan pada pemohon hak dalam pendaftaran tanah. Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan, terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.

b) Sistem Positif

Dalam sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak bisa dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat dalam sistem ini bersifat sangat aktif, mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar atautah tidak menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang diisyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak.

Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberian hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar. Kebaikan dari sistem Positif ini adalah adanya kepastian dari buku tanah, peranan aktif dari pejabatnya, mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.³⁶ Asas peralihan hak atas tanah dalam sistem ini adalah asas itikad baik. Asas itikad baik, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad inilah perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Dalam sistem ini pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapatkan jaminan mutlak dengan adanya uang pengganti terhadap tanah yang sebenarnya ia haki.

Walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar. Sistem positif ini dapat memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Adapun kelemahan dari sistem positif ini adalah peranan aktif pejabatnya akan memakan waktu yang lama, kemudian pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan oleh karena kepastian hukum buku tanah itu sendiri, dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Sistem positif, data disimpan dalam register atau buku tanah dan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem ini, orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register karena pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan pembayaran serta kemudian mendaftarkan dirinya sebagai pemegang hak dalam register memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat dari orang yang namanya tidak terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, hal ini biasa disebut "*indefeasible title*". Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam

³⁶ Bachtiar Effendi, *Op.Cit.* hlm. 32.

keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus. Sehingga hukum benar-benar melakukan perlindungan terhadap orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah terdaftar.

c) Sistem Negatif

Sistem Negatif adalah segala sesuatu yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya. Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas "*nemo plus iuris*". Di mana asas *nemo plus iuris* menyatakan orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas "*nemo plus iuris*" ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas *nemo plus iuris* ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun.

Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.

Ciri pokok lainnya dalam sistem ini adalah Pejabatnya berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya. Kebaikan dari sistem negatif ini adalah adanya perlindungan terhadap pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahan dari sistem negatif ini adalah peranan pasif pejabatnya yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah, mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Sistem publikasi negatif, yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Asas peralihan menurut sistem ini adalah asas "*nemo plus iuris*", yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia punya sendiri. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa ialah pemegang hak sebenarnya. Sistem Publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.³⁷

2.2.2 Sertipikat Tanah Konvensional

Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertipikat tanah.³⁸

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sertipikat merupakan tanda atau surat keterangan atas pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.³⁹ Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti

³⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya)*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, hlm, 447.

³⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka.

³⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sertipikat, (<https://kbbi.web.id/sertipikat>), diakses pada tanggal 1 April 2024.

tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁴⁰ Sertipikat erat kaitannya dengan bukti kepemilikan suatu hak atas tanah berupa penegasan dan pengakuan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama dan/atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁴¹

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional". Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. (Pasal 1 angka 17 PP No. 24 Tahun 1997) Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Pasal 1 angka 15 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa, karenanya Sertipikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.⁴²

K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁴³ Sertipikat tanah merupakan berkas untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik secara konsepsional, perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dan masyarakat adalah merupakan salah satu hak asasi bagi individu dan masyarakat, dapat berupa perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.⁴⁴ Tujuan dari diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁴⁵

Fungsi sertipikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemilikannya, artinya sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁴⁶ Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴⁰ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 197.

⁴¹ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014, "*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*", Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, hlm. 98-100.

⁴² Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit.* hlm. 122.

⁴³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya, hlm. 86.

⁴⁴ Arba, S. H. 2014, "*The Legal Protection Of Community Rights In Area Spatial Planning Of Mataram City Base On The Local Regulation Number 12 Year 2011.*" *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 2.1, hlm. 39.

⁴⁵ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, hlm. 43.

⁴⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cet. ke-2*, Jakarta: Kencana, hlm. 45.

Pada saat ini permasalahan tanah-tanah yang sudah bersertipikat masih tetap ada dan muncul, seperti tidak sesuai ukuran, tumpang tindih, berperkara di pengadilan, juga munculnya sertipikat ganda yaitu sebidang tanah terdaftar dalam dua buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kasus sertipikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
4. Sertipikat ganda juga dapat terjadi didukung karena timbulnya kesalahan administrasi.

Pernyataan UUPA bahwa sertipikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di peradilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat di mana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan atau menuntut haknya dengan mengajukan bukti-bukti yang dia miliki.⁴⁷

Pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.⁴⁸

Untuk pembatalan sertipikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan (Permen Agraria No. 9 Tahun 1999) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021) yaitu klasifikasi cacat hukum administratif terdiri dari:

- a) Kesalahan prosedur
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c) Kesalahan subjek hak
- d) Kesalahan objek hak
- e) Kesalahan jenis hak
- f) Kesalahan perhitungan luas
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h) Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Kemudian dalam hal pembatalan sertipikat hak atas tanah atas dasar melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terdapat dalam Pasal 124:

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.”
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 55:

- (2) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
 - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau;

⁴⁷ Elza Syarief, 2014, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom Cet. Ke.1*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, hlm. 75.

⁴⁸ Mhd. Yamin Lubis & Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm. 321.

- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (3) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
- Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

2.2.3 Sertipikat Elektronik

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi juga merambah kepada administrasi pertanahan dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah tersebut berupa data, informasi elektronik, bukan lagi berupa buku. Transformasi sertipikat elektronik ini mendukung budaya *paperless office* di era digital, menjadi mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses kapan saja dan di mana saja.⁴⁹

Dalam dunia serba digital, pada umumnya sertipikat elektronik digunakan untuk alasan keamanan. Hal ini juga diterapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN). Pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data. Perubahan sertipikat konvensional menjadi elektronik diharapkan dapat mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan. Mulai 12 Januari 2021, Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.⁵⁰

Landasan filosofis dari sertipikat tanah elektronik adalah sebagai instrumen untuk melindungi dan memberi kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya yaitu potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keuntungan yang disediakan, sekaligus meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronisasi dalam pendaftaran tanah.⁵¹ Sertipikat elektronik merupakan rangkaian transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian ATR/BPN, adapun yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah :

- Karena efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
- Karena pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
- Karena intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0, dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada.
- Karena 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.
- Karena sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (kementerian koordinator dengan OSS (*online single submission*), Kementerian keuangan dengan aplikasi keuangan,

⁴⁹ Qisthi Fauziyyah Sugianto, 2019, "*Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital*," Jurnal Notarius Volume 12 Nomor 2, hlm. 657-658.

⁵⁰ Oemar Moechthar, Soelistyowati, Ellyne Dwi Poespasari, 2021, *Pendaftaran Tanah: Sertipikat Elektronik kepemilikan hak atas tanah di Indonesia*, UNAIR, hlm. 17.

⁵¹ Dwi Purnama, *Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia*, 19 Maret 2021, hlm. 3.

kementerian hukum dan hak asasi manusia dengan fidusia elektronik) dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan

- g) Karena akan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business Indonesia* yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha di Indonesia.
- h) Karena akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%, dengan adanya sistem elektronik maka dapat diakses di mana saja dan kapan saja.
- i) Karena persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional, sedangkan perkembangan teknologi semakin canggih dan beberapa negara lain sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik.⁵²

Adapun perbedaan sertipikat elektronik dan sertipikat konvensional, yaitu:

- a) Sertipikat Elektronik
 - 1) Kode dokumen, yaitu menggunakan *Hascode*, kode unik dokumen elektronik yang di-*generate* oleh sistem.
 - 2) *Scan QR Code*, yaitu menggunakan *QR Code*, berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik.
 - 3) Nomor identitas, yaitu menggunakan identitas tunggal (*single identity*), hanya menggunakan satu nomor yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB).
 - 4) Ketentuan, kewajiban, dan larangan, yaitu menyatakan aspek *Right, Restriction, Responsibility* (3R) yaitu: ketentuan, kewajiban, dan larangan dicantumkan.
 - 5) Tanda tangan, yaitu menggunakan tanda tangan elektronik yang tidak dapat dipalsukan.
 - 6) Bentuk dokumen, yaitu bentuk dokumen berupa dokumen elektronik yang memberikan informasi padat dan ringkas (dalam bentuk file pdf).
- b. Sertipikat Konvensional
 - 1) Kode dokumen yaitu menggunakan kode blanko yaitu nomor seri unik gabungan huruf dan angka.
 - 2) *Scan QR Code*, yaitu tidak menggunakan QR Code.
 - 3) Nomor identitas, yaitu menggunakan banyak nomor, yaitu: Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang (NIB), dan Nomor Peta Bidang.
 - 4) Ketentuan, kewajiban, dan larangan, yaitu dicatat pada kolom penunjuk, pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung Kantor Pertanahan masing-masing.
 - 5) Tanda tangan, yaitu, menggunakan tanda tangan manual sehingga rawan dipalsukan. Bentuk dokumen: berbasis kertas, yaitu berupa blanko isian berlembar-lembar.

2.3 Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan “Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.” BPN merupakan instansi vertikal dengan susunan BPN di tingkat pusat, Kantor Wilayah BPN untuk tingkat provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota. Sejumlah kantor perwakilan juga didirikan di kota administrasi dan kecamatan berdasarkan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan rumit.

BPN bertugas sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan pada Pasal 5 PP 24/1997 Jo. Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (PP 20/2015) menyatakan “BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun fungsi BPN ditentukan pada Pasal 3 PP 20/2015, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;

⁵² Yagus Suyadi, *Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum*, 09 Februari 2021, hlm. 3.

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

2.3.1 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan. Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

2.3.2 Teori Tanggung Jawab

Pendaftaran tanah dengan sistem elektronik diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; *“geenbevegedheid zonder*

verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-ulyat” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).⁵³

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁵⁴ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”⁵⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.⁵⁶

Pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada 2 (dua) teori yang melandasinya yakni:

- 1) Teori *Fautes Personelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *Fautes de Services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan dalam penerapannya.⁵⁷

Adapun bentuk pertanggungjawaban yang dimaksud adalah yaitu:

1. Pertanggung jawaban hukum merupakan konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.
2. Pertanggung jawaban administrasi, ada 3 (tiga) konsep menyangkut tanggung jawab administrasi terhadap publik yaitu:
 - a) Akuntabilitas adalah kewajiban memberikan pertanggungjawaban atau menjawab dan menerangkan kinerja dan tindakan seseorang/badan hukum/pimpinan suatu organisasi kepada pihak yang memiliki hak atau kewenangan untuk meminta pertanggungjawaban;
 - b) Responsibilitas adalah konsep yang berkenan dengan standar profesional dan kompetensi teknik yang dimiliki administrator dalam menjalankan tugasnya;
 - c) Responsivitas adalah pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan dan masalah mereka. Jadi hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan.
- 3) Pertanggung jawaban Moral. Manusia secara bebas dapat mencari dan menentukan nilai-nilai moral untuk dirinya yang memang menjadi lambang bagi kesempurnaannya. Wujud dari

⁵³ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: Raja Grafindo Perss, hlm. 352.

⁵⁴ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 337.

⁵⁵ Hans Kelsen (a), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, hlm. 81.

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 336

⁵⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 335.

kebebasan ini, memastikan manusia itu bertanggung jawab atas apa saja yang menjadi pilihannya sehingga dapat pula dikatakan bahwa ujung dari sebuah kebebasan adalah ketidakbebasan/keterikatan seseorang terhadap apa yang telah dipilihnya sebagai suatu nilai.⁵⁸

2.3.3 Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diudangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.⁵⁹

Menurut aliran yuridis dogmatik yang bersumber dari pemikiran kaum legal positivisme melihat hukum dalam wujudnya sebagai kepastian undang-undang, memandang hukum sebagai suatu yang otonom, karena hukum hanya kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum dibuat adalah semata-mata untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat.⁶⁰

Menurut Jimly Assiddiqie, kepastian hukum mengutamakan peraturan dilaksanakan sesuai dengan redaksi peraturan tanpa kecuali. Interpretasi yang sedikit saja berbeda dengan redaksi dianggap melanggar hukum. Tetapi, pada dasarnya tujuan hukum adalah terciptanya keadilan masyarakat. Saat kepastian hukum bertentangan dengan keadilan masyarakat maka kewibawaan hukum dipertanyakan.⁶¹

Radbruch mengutarakan pendapatnya yang mendasar perihal kepastian hukum. Ada empat hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif yang berarti bahwa hukum positif adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum “kesopanan” dan “kemauan baik”. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah. Unsur kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karena itu hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif tersebut kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum itu sendiri.⁶²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari ke sewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁶³

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶⁴

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa

⁵⁸ Jimly Assiddiqie dan M. Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, 2006, Penerbit Konstitusi Press, Jakarta, hlm. 65.

⁵⁹ C.S.T.. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 385.

⁶⁰ Achmad Ali, 2004, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 67.

⁶¹ Mustahar, 2021, *Kekuatan Eksekutorial Akta Pengakuan Utang (the executorial power of the deed of indebtedness acknowledgement)*, Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 78.

⁶² Margono, 2015, *Asas Keadilan, Kemanfaatan & Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim Cet I*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 117.

⁶³ Rommy Haryono Djojarahardjo, 2019, *Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 1, Program Pasca Sarjana Universitas Sunan Giri Surabaya, Surabaya, hlm. 94.

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 24.

dalam situasi tertentu :

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b) Instansi-instansi penguasa (Pemerintah) menerapkan aturan- aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (Peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e) Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.⁶⁵

Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.⁶⁶

2.4 Hasil dan Pembahasan

Diterbitkannya Permen 3/2023 sebagai wujud visi dan misi Kementerian ATR/BPN RI untuk menjadikan institusi berstandar dunia dan meningkatkan kualitas pelayanan publik serta memberikan perlindungan dan jaminan keamanan data. Penyelenggaraan Pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul *input*, proses maupun *output*, sekaligus mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan.

Pelaksanaan penertiban sertipikat elektronik oleh Kantor Pertanahan berdasarkan petunjuk teknis No. 3/JUKNIS-HR.02/III/2024 terbagi dalam berbagai peran dan tanggung jawab masing-masing kantor yaitu:

1. Kantor Pertanahan

- a. Kantor Pertanahan merupakan wali data buku tanah, surat ukur, sertipikat dan dokumen hasil kegiatan pendaftaran tanah lainnya di wilayah kerjanya.
- b. Kantor Pertanahan selaku wali data bertanggung jawab atas seluruh perubahan data dan/atau perbaikan data pendaftaran tanah.
- c. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik, Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh elemen data baik data fisik maupun data yuridis menggunakan aplikasi validasi.
- d. Pelaksanaan validasi dapat dilakukan secara bertahap desa demi desa atau pada saat layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

2. Kantor Wilayah

- a. Kantor Wilayah wajib memastikan seluruh Kantor Pertanahan di wilayah kerjanya untuk melaksanakan kesiapan alih media dan penyiapan SDM.
- b. Apabila di wilayah kerjanya, terdapat Kantor Pertanahan yang ditetapkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah elektronik maka Kantor Wilayah wajib melakukan pendampingan secara intensif, melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala serta berkoordinasi dengan Kementerian atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik.

3. Kementerian

- a. Kementerian wajib memastikan Sistem Elektronik berjalan dengan baik dan melakukan updating Sistem Elektronik secara berkelanjutan untuk menyesuaikan kebutuhan di lapangan.
- b. Kementerian wajib melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik.

Penerapan sertipikat tanah elektronik ini sejalan dengan upaya untuk meningkatkan keamanan dan efisiensi dalam berbagai aspek kehidupan sehari-hari, transparansi dan keamanan dalam pengelolaan tanah. Dengan memanfaatkan teknologi dan inovasi dalam pengelolaan tanah, sertipikat tanah elektronik dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat dan pemerintah. Penerapan sertipikat tanah elektronik dapat memberikan sejumlah manfaat baik bagi pemerintah maupun

⁶⁵ Jan Michiel Otto, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT Revika Aditama, hlm. 85.

⁶⁶ C.S.T. Kansil, *et al*, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

masyarakat secara keseluruhan. Adapun beberapa manfaat utama dari penggunaan sertipikat tanah elektronik :

- a) Efisiensi administrasi sertipikat tanah elektronik memungkinkan proses administrasi terkait kepemilikan tanah menjadi lebih efisien. Dokumen-dokumen dapat diunggah dan diakses secara digital, mengurangi ketergantungan pada dokumen fisik dan mempercepat proses pengolahan.
- b) Transparansi dan Akuntabilitas Penggunaan sertipikat tanah elektronik dapat meningkatkan transparansi dalam pengelolaan tanah, karena informasi yang terkait dengan kepemilikan dan transaksi tanah dapat diakses dengan lebih mudah oleh pihak yang berkepentingan.
- c) Pencegahan kecurangan dan pemalsuan sertipikat tanah elektronik memiliki fitur keamanan seperti enkripsi data dan tanda tangan digital yang dapat membantu mencegah pemalsuan dokumen dan kecurangan terkait kepemilikan tanah.
- d) Kemudahan akses dan pembaruan masyarakat dapat dengan mudah mengakses sertipikat tanah elektronik mereka melalui platform online, yang memungkinkan mereka untuk melakukan pembaruan atau perubahan status kepemilikan tanah dengan lebih cepat dan mudah.
- e) Efisiensi transaksi properti proses transaksi properti, seperti penjualan atau penyewaan, dapat dipercepat dengan penggunaan sertipikat tanah elektronik. Dokumen-dokumen yang diperlukan dapat diakses dan diverifikasi secara *online*, mengurangi kebutuhan untuk pertemuan fisik dan proses manual.
- f) Pengurangan biaya dan waktu dengan mengurangi ketergantungan pada dokumen fisik dan proses manual, penggunaan sertipikat tanah elektronik dapat mengurangi biaya administrasi dan waktu yang diperlukan untuk proses terkait tanah.
- g) Perlindungan lingkungan mengurangi penggunaan kertas dan dokumen fisik dalam proses administrasi tanah dapat membantu mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan, seperti deforestasi dan polusi.
- h) Peningkatan investasi dan pembangunan dengan meningkatkan kepercayaan dan transparansi dalam sistem kepemilikan tanah, penggunaan sertipikat tanah elektronik dapat mendorong investasi dan pembangunan properti yang lebih besar dalam suatu daerah.

Penerapan sertipikat elektronik akan diberlakukan secara bertahap dimulai dari tahun 2021 yakni penerapannya mulai dari sertifikasi aset Badan Milik Negara (BMN)/ Badan Milik Daerah (BMD), rumah ibadah, berbagai perusahaan atau sektor swasta skala besar. Kemudian selanjutnya penerapan sertipikat tanah elektronik diberlakukan pada 5 (lima) kantor pertanahan di DKI Jakarta dan 2 (dua) kantor pertanahan di Surabaya. Pada perkembangan selanjutnya pada tahun 2024 terkait penerapan sertipikat tanah elektronik yang sedang berlangsung yakni di 13 Kabupaten/ Kota yang dideklarasikan jadi kota lengkap dan selanjutnya di seluruh wilayah di Indonesia.⁶⁷

Pengesahan Sertipikat tanah elektronik menimbulkan banyak pertanyaan dari masyarakat terkait keamanan data bagi para pemilik Sertipikat yang nantinya akan dirubah menjadi digitalisasi oleh pemerintah. Kontra yang ada dimasyarakat adalah berkaitan dengan jaminan keamanan sertipikat dengan diterapkan sertipikat elektronik serta bentuk pertanggung jawaban badan/lembaga yang menerbitkan sertipikat. Untuk itu akan dibahas terkait tanggung jawab Kementerian ATR/BPN dalam penerbitan sertipikat elektronik dan segi keamanan sertipikat elektronik.

2.4.1 Tanggung Jawab ATR/BPN dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) 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

⁶⁷ Penyerahan Sertipikat Tanah dan Peluncuran Sertipikat Tanah Elektronik, <https://www.youtube.com/>, Kementerian ATR/BPN, diakses pada tanggal 05 Desember 2023, pukul 21.00 WIB.

digital melayani merupakan visi dan strategi Pemerintah Republik Indonesia dalam memanfaatkan e-government.⁶⁸

Salah satu program transformasi digital yang menjadi program unggulan di Kementerian ATR/BPN adalah sertipikat elektronik dengan dasar aturan sebagaimana Pasal 1 angka 18 Permen 3/2023 “Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.” Selanjutnya pada Pasal 3 ditentukan bahwa “Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya.”

Selain ketentuan di atas Kementerian ATR/BPN bertanggung jawab atas segala hal yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat elektronik, termasuk:

- a) Bertanggung jawab atas sertipikat yang diterbitkannya;
- b) Bertanggung jawab jika terjadi sertipikat ganda akibat ketidakcermatan sistem pendaftaran tanah;
- c) Bertanggung jawab atas beroperasinya sistem elektronik untuk pendaftaran tanah, pemeliharaan data, pencatatan perubahan data, dan alih media.

Sertipikat tanah elektronik adalah rangkaian transformasi digital yang sedang dilaksanakan di Kementerian ATR/BPN yang diluncurkan dengan alasan :

- a) Harus ditingkatkannya efisiensi dan transparansi pendaftaran.
- b) Digitalisasi akta tanah membuat pengelolaan arsip dan dokumen pertanahan lebih aman.
- c) Intensitas layanan derivatif meningkat secara linear dengan peningkatan jumlah properti yang terdaftar lewat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- d) Tren modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju Industri 4.0 Cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi karena adanya perkembangan teknologi.
- e) Dengan meningkatnya bencana alam seperti banjir, tanah longsor dan gempa bumi, serta adanya kadaster elektronik maka kadaster fisik aman karena merupakan dokumen elektronik.
- f) Telah berhasil dengan instansi pemerintah lainnya (Koordinasi dengan *Online Single Filing*), Kementerian Keuangan dengan Aplikasi Keuangan, Kantor Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Electronic Trust, Pemerintah Kabupaten/Kota dengan sistem bea pendapatan hak atas tanah di beberapa Kantor Pertanahan dan sektor swasta dalam modernisasi layanan.
- g) Meningkatkan peringkat kemudahan berbisnis di Indonesia dengan meningkatkan nilai pendaftaran properti.
- h) Sistem elektronik yang dapat diakses kapan saja, di mana saja, mengurangi kewajiban hadir di Kantor Pendaftaran tanah setempat hingga 80%.
- i) Persepsi umum bahwa layanan pertanahan dikelola secara tradisional sementara perkembangan teknologi menjadi lebih canggih dan beberapa negara lain telah mengadopsi sertipikat tanah elektronik.⁶⁹

Terhadap pembuktian dipengadilan Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dinyatakan bahwa:

- a. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- b. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- c. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

⁶⁸ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, *Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang*, Jurnal Administrasi Publik, Vol. 19, No. 1, hlm. 36.

⁶⁹ Suci Febrianti, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Indonesian Notary, Vol. 3, No. 3, hlm. 200.

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, Buku Tanah Elektronik dan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Elektronik termasuk Dokumen Elektronik sesuai Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan. Untuk kepentingan pembuktian hak, Buku Tanah Elektronik dapat dicetak dan dapat dilengkapi dengan Sertipikat-el dan/ atau lembar pengesahan sesuai dengan riwayat Pendaftaran Tanahnya. Buku Tanah Elektronik yang dicetak untuk kepentingan pembuktian hak merupakan Buku Tanah Elektronik yang disimpan pada Blok Data edisi terakhir. Hasil cetak Buku Tanah Elektronik tidak memerlukan tanda tangan karena sudah dikeluarkan oleh Sistem Elektronik namun diautentikasi dengan segel elektronik.⁷⁰

Sejak Diresmikan pelayanan Digitalisasi terkhusus pada penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik tanggal 28 April 2024 pada Kantor pertanahan Makassar hingga tanggal 05 Oktober 2024 telah menerbitkan sebanyak 8.387 Sertipikat tanah berbentuk Elektronik yang melalui proses untuk pendaftaran pertama kali serta Pemeliharaan data berdasarkan Akta PPAT. Kedudukan STE, sama dengan kedudukan Sertipikat tanah Konvensional hanya saja perbedaannya pada bentuk dan penerapannya dalam proses permohonan pertanahan. Adapun permasalahan dalam diruang lingkup petanahan Dikarenakan BPN tidak berkewenangan memeriksa Materil, BPN hanya memeriksa formilnya. Adanya Permasalahan yaitu sengketa kepemilikan dan Sengketa Batas, Terhadap STE adalah solusi dari Pemasalahan Bpn karena sudah melewati QC (QualityControl). Sertipikat Konvensional tidak akan teralih menjadi STE jika tidak memenuhi data yang Valid. Jika terjadi permasalahan pada data pemilik tanah misalnya perbedaan nama, maka instansi yang dituju adalah Dukcapil namun jika berbadan hukum Dikemenkumham pada AHU (administrasi Badan Hukum).⁷¹

Kementerian ATR/BPN terus melakukan pembenahan agar implementasi sertipikat tanah elektronik ini dapat berjalan sesuai dengan rencana. Kementerian ATR/BPN berkeyakinan bahwa sertipikat tanah elektronik ini selain untuk meningkatkan keamanan dari praktik pemalsuan oleh mafia tanah, sertipikat elektronik merupakan mitigasi terhadap bencana alam serta mampu meminimalisir kehilangan arsip.⁷²

Upaya aktif Kementerian ATR/BPN dalam usahanya menjawab tantangan implementasi adalah sebagai berikut:

- a) Keamanan Data. Kementerian ATR/BPN menjamin keamanan data sertipikat elektronik. Salah satunya dengan teknologi autentikasi. Upaya keamanan digital yang dilakukan Kementerian ATR/BPN adalah menggunakan tanda tangan elektronik.
- b) Kualitas Infrastruktur Teknologi yang berupa sarana dan prasarana kantor pertanahan di setiap kabupaten/kota di Indonesia juga didorong untuk melakukan peningkatan. Kementerian ATR/BPN juga telah berhasil melakukan transformasi digital pada sertipikat hak tanggungan yang secara sarana dan prasarana pendukungnya mirip dengan sertipikat tanah elektronik;
- c) Pendidikan dan Pelatihan Pendidikan dan Pelatihan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN secara rutin dan berkesinambungan. Pelatihan ini dilakukan baik secara daring maupun luring. Pelatihan secara daring dilakukan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM).
- d) Kepatuhan Hukum Sertipikat tanah elektronik sudah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Selain itu, kewenangan dan tanggung jawab petugas yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengakses sertipikat tanah elektronik sudah diatur jelas pada Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik.
- e) Akseibilitas Sertipikat tanah dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat umum. Bagi masyarakat yang belum mempunyai akses dalam koneksi internet maupun perangkat/gawai sebagai sarana mendaftar, Kantor Pertanahan dapat memfasilitasi hal tersebut. Seperti nantinya

⁷⁰ Petunjuk Teknis Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik Versi 1.0, Nomor 3/JUKNIS-HR.02/III/2024, hlm. 23.

⁷¹ Andi Ryan, Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan BPN Kota Makassar. wawancara pada 05 Oktober 2024.

⁷² Edy Parajai, selaku Analis Hukum pertanahan (staf pendaftaran tanah, hubungan hukum, komunal dan kelembagaan), wawancara pada 29 Agustus 2024

di setiap kantor pertanahan akan ada loket mandiri (seperti ATM) yang dapat dioperasikan oleh pemohon.⁷³

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membentuk sebuah tim khusus. Hal itu diungkapkan oleh Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan LP2B, I Ketut Gede Ary Sucaya. Adapun, tim tersebut bernama Tim Tanggap Insiden Keamanan Siber yang bertugas mengatasi penyimpangan data pribadi agar tidak terjadi kebocoran data. Selain itu, pihaknya bekerja sama dengan Badan Siber Sandi Negara (BSSN).

2.4.2 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan salah satu aspek krusial dalam pengelolaan sumber daya alam dan pengaturan hak atas tanah. Di banyak negara, termasuk Indonesia, sistem publikasi pendaftaran tanah dirancang untuk menciptakan kepastian hukum, mengurangi konflik agraria, dan meningkatkan transparansi dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mulai diatur secara resmi sejak berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan tujuan utama untuk menyelesaikan sengketa tanah dan memberikan kepastian hukum, sistem ini menjadi landasan penting dalam penguasaan hak atas tanah.

1. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah adalah langkah awal dalam sistem ini. Proses ini mencakup pengumpulan dan verifikasi data tentang kepemilikan tanah, termasuk informasi mengenai pemilik, batas tanah, jenis hak (seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak sewa), serta sejarah kepemilikan. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti hukum yang sah.

2. Dokumentasi dan Publikasi

Setelah pendaftaran, informasi terkait hak atas tanah didokumentasikan dan dipublikasikan. Publikasi ini dilakukan melalui berbagai saluran, seperti website resmi, papan pengumuman, atau media cetak. Tujuannya adalah untuk menginformasikan masyarakat tentang status kepemilikan tanah, sehingga dapat mencegah sengketa dan memberikan transparansi.

3. Sistem Informasi Geografis (SIG)

SIG adalah alat penting dalam pengelolaan data tanah. Dengan menggunakan teknologi pemetaan, SIG memungkinkan visualisasi lokasi tanah yang terdaftar, serta analisis spasial yang mendukung perencanaan dan pengambilan keputusan. SIG mempermudah akses informasi dan membantu dalam pengawasan serta pengelolaan sumber daya tanah.

4. Pelayanan Publik

Pelayanan publik mencakup berbagai layanan yang diberikan oleh instansi pemerintah terkait pendaftaran tanah, seperti konsultasi mengenai prosedur pendaftaran, pengaduan, dan penyelesaian sengketa. Pelayanan ini bertujuan untuk memudahkan masyarakat dalam mengakses dan memahami proses pendaftaran.

5. Regulasi dan Kebijakan

Komponen ini mencakup semua peraturan, undang-undang, dan kebijakan yang mengatur pendaftaran tanah. Regulasi ini memberikan kerangka hukum yang jelas dan mendukung kepastian hukum serta perlindungan hak-hak atas tanah. Penegakan hukum dan kebijakan yang konsisten sangat penting untuk menjaga integritas sistem pendaftaran tanah.

6. Monitoring dan Evaluasi

Proses monitoring dan evaluasi bertujuan untuk menilai efektivitas sistem pendaftaran tanah. Ini mencakup pengawasan terhadap implementasi pendaftaran, analisis data pendaftaran, serta umpan balik dari masyarakat. Evaluasi membantu mengidentifikasi masalah dan area untuk perbaikan, sehingga sistem dapat terus berkembang dan beradaptasi dengan kebutuhan masyarakat.

⁷³ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, *Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*, Jurnal Ilmu Kenotariatan Volume 4 Issue 2, hlm. 129-142.

2.4.3 Proses Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik

Mekanisme penerbitan sertipikat tanah elektronik menjadi salah satu bentuk tanggung Jawab Kementerian Berdasarkan permen ATR/BPN no.3 tahun 2023 tentang pendaftaran tanah penyelenggaraan sistem elektronik untuk mewujudkan perlindungan dan keamanan bagi pemilik Tanah di Indonesia. Adapun tahapan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) Penelitian data yuridis; dan
- c) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat El.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dapat dilaksanakan secara virtual dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Bidang tanah hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik dipetakan pendaftaran menggunakan sistem elektronik. Sedangkan hasil kegiatan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dituangkan menjadi surat ukur elektronik dalam bentuk blok data dan disahkan dengan tanda tangan elektronik oleh pejabat yang berwenang.

Kegiatan pengumpulan data fisik meliputi penetapan batas, pengukuran dan pemetaan tanah. Proses ini selalu disebut *contradoctoire delimitasi* didasarkan pada penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang tanah yang berbatasan. Hasil pengukuran yang ada dipetakan disebut peta dasar pendaftaran sampai waktunya dikeluarkan surat ukur. Sedangkan penelitian data yuridis dilakukan dengan meneliti/memeriksa data yuridis bidang tanah terhadap alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak/nazhir atau kuasanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik tersebut disahkan dengan tanda tangan elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik dapat dicetak sebagai salinan dokumen elektronik untuk diserahkan kepada pemegang hak. Bentuk, isi dan tata cara pengisian sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik ditetapkan oleh Menteri.⁷⁴

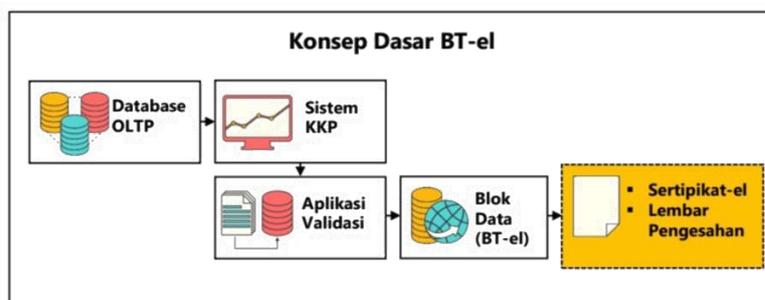
Munir Fuady menyatakan terdapat beberapa persyaratan yuridis di Indonesia agar suatu informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetaknya dapat diakui sebagai alat bukti yang sah dan penuh di pengadilan adalah sebagai berikut:

- a. Para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus beritikad baik dan dapat menuangkan transaksi elektronik tersebut dalam suatu kontrak elektronik.
- b. Pembuktian dalam sistem elektronik tidak berlaku terhadap;
 - 1) Pembuktian yang oleh undang-undang disyaratkan dalam bentuk tertulis.
 - 2) Pembuktian yang oleh undang-undang disyaratkan dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.
- c. Menggunakan sistem elektronik sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yakni sistem elektronik yang berupa serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, atau menyebarkan informasi elektronik.
- d. Informasi yang terdapat dalam informasi elektronik atau dokumen elektronik dapat diakses, dapat ditampilkan, dan dijamin keutuhannya, serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.
- e. Jika digunakan sertipikat elektronik untuk mendukung suatu tanda tangan elektronik, penandatanganan harus memastikan kebenaran dan keutuhan semua informasi yang terkait dengan sertipikat elektronik tersebut. Sertipikat elektronik ini diberikan oleh penyelenggara sertipikat elektronik yang diakui secara sah dengan tujuan untuk memastikan keabsahan suatu tanda tangan atau keterkaitan suatu tanda tangan elektronik dengan pemiliknya.
- f. Tanda tangan elektronik baru mempunyai kekuatan hukum jika;
 - 1) Data pembuatan suatu tanda tangan elektronik hanya terkait dengan penandatangerannya;

⁷⁴ Ana Silviana, 2021, *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, hlm. 63.

- 2) Pada saat proses penandatanganan elektronik, maka data pembuatan tandatangan elektronik hanya berada dalam kuasa pihak penandatanganan.
- 3) Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik atau perubahan terhadap informasi elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
- 4) Tersedianya cara-cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa pihak penandatanganannya.
- 5) Tersedia cara-cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatanganan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.⁷⁵

Konsep dasar proses Buku Tanah elektronik ini secara sederhana digambarkan melalui diagram berikut dimana database diakses melalui aplikasi validasi untuk memastikan persentase validitas data 100%, selanjutnya data akan diproses melalui serangkaian aplikasi BT-EL dan disimpan pada Blok Data yang pada proses hasil akhirnya menerbitkan STE.⁷⁶



Gambar 2. Konsep Dasar BT-el

⁷⁵ Munir Fuady, 2020, *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 170-171.

⁷⁶ Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Transformasi Digital Layanan Elektronik*, Jakarta, 2024.