

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM DIGITALISASI PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM SISTEM ADMINISTRASI PERTANAHAN**

DI INDONESIA

Disusun dan diajukan oleh:

SUMINARTI

B121 16 029



PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ASPEK HUKUM DIGITALISASI PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK
DALAM SISTEM ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI INDONESIA**

Disusun dan diajukan oleh

SUMINARTI

B121 16 029

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada hari Jum'at, 21 Juli 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.
NIP. 19571029 198303 1 002



A. Suci Wahyuni, S.H., MKn.
NIP. 19831213 201903 2 008

Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara



Dr. Hgrah Achyanti Mirzana, S.H., M.H.
NIP. 19790326 200812 2 002

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Suminarti
Nomor Induk : B121 16 029
Prodi : Hukum Administrasi Negara
Judul : Aspek Hukum Digitalisasi Perolehan
Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Administrasi
Pertanahan di Indonesia.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi.

Makassar, 07 Juli 2023

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.

NIP. 19571029 198303 1 002

Pembimbing Pendamping,



A. Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.

NIP. 19831213 201903 2 008

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Suminarti

NIM : B12116029

Program Studi : Hukum Administrasi Negara

Jenjang : Strata Satu (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul "ASPEK HUKUM DIGITALISASI PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM ADMINISTRASI PERTANAHAN DI INDONESIA" adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari skripsi saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 07 Juli 2023

Yang Menyatakan



Suminarti



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

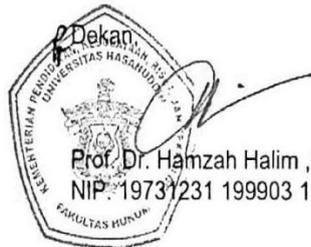
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SUMINARTI
N I M : B12116029
Program Studi : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : ASPEK HUKUM DIGITALISASI PEROLEHAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM SISTEM ADMINISTRASI PERTANAHAN DI INDONESIA

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2023



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

ABSTRAK

SUMINARTI (B12116029), “Aspek Hukum Digitalisasi Perolehan Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia” Dibimbing oleh Abdul Razak sebagai Pembimbing utama dan A. Suci Wahyuni sebagai Pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi pengaturan digitalisasi perolehan sertifikat hak milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia dan menganalisis kebijakan hukum perolehan sertifikat hak milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dokumen-dokumen hukum dan wawancara dengan narasumber. Data-data yang terkumpul penulis olah dengan deskriptif-analitis. Semua peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini dijelaskan dan disinkronkan dengan teori-teori hukum yang relevan. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer yakni perundang-undangan dan keterangan narasumber serta bahan hukum sekunder yakni jurnal, dokumen, buku, skripsi, dan artikel ilmiah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) pengaturan sertipikat digital adalah hal baru yang mampu mengimbangi perkembangan teknologi yang serba digital, lebih efektif dan efisien serta lebih modern dan hal ini tidak dapat dicegah lagi melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat tanah telah relevan untuk diterapkan. (2) Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Kebijakan ini adalah dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam UU Cipta Kerja (UU No.11 Tahun 2020 dalam kluster Pertanahan, bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik).

Kata kunci: Administrasi Pertanahan, Sertipikat Elektronik

ABSTRACT

SUMINARTI (B12116029), "Legal Aspects of Digitizing Acquisition of Property Rights Certificates in the Land Administration System in Indonesia" Supervised by Abdul Razak As the Main Advisor and A. Suci Wahyuni As a companion advisor.

This study aims to analyze the urgency of regulating the digitization of the acquisition of property rights certificates in the land administration system in Indonesia and to analyze the legal policy of obtaining property rights certificates in the land administration system in Indonesia.

In this study used the type of normative legal research. With the method of collecting data through literature studies, legal documents and interviews with informants. The data collected by the author with descriptive analysis. All laws and regulations related to this research are explained and synchronized with relevant legal theories. The legal materials used in this research are primary legal materials, namely regulations and information from sources, as well as secondary legal materials, namely journals, documents, books, theses, and scientific articles.

The results of the study show that (1) regulation of digital certificates is a new thing that is able to keep pace with developments in digital technology, is more effective and efficient and more modern and this can no longer be prevented through the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the Republic of Indonesia's National Land Agency No. 1 of 2021 concerning land certificates is relevant for implementation. (2) The establishment of an electronic land certificate will commence its policy in 2021 by issuing the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation No. 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, which was signed by the Minister of Agrarian Affairs Sofyan Djalil on January 12 2021. This policy is in order to implement more provisions in the Job Creation Law (UU No.11 of 2020 in the Land cluster, that services in the land sector are transferred in the form of electronically including document proof of rights in electronic form).

Keywords: Electronic Certificate, Land Administration

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Puji syukur penulis panjat kan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya yang maha pemurah lagi maha penyayang, guyuran ilmu dan manfaat-Nya, serta segala pertolongan dan pengawasan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul "Aspek Hukum Digitalisasi Perolehan Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Administrasi Pertanahan Di Kota Indonesia, yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Administrasi Negara di Universitas Hasanuddin.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari berbagai keterbatasan penulis, namun berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, akhirnya dapat diselesaikan dengan baik meskipun tidak pada waktu yang secepatnya. Olehnya itu, Secara khusus dengan rasa hormat dan pengharaan yang setinggi-tingginya di ucapkan Terima Kasih kepada Ayahanda penulis, cinta terbesar dalam hidup saya Bapak Toha, Ibunda saya Saria, serta Saudara-saudara saya, Hj. Hamidah, Hj. Tawirah, Sulaiman, Hamzah, Mahmud, Masita, Sartika Kalsum. Teruntuk kedua anak saya tersayang Muhammad Aldizar Yusuf dan Alesha Azzahra, terima kasih kehadiran kalian berdua menjadi salah satu bagian terbaik dalam hidup penulis. Terkhusus buat suami tercinta, terima kasih selalu

ada, sabar dan tidak pernah berhenti memberi semangat kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Skripsi ini dapat penulis selesaikan berkat bimbingan, saran, dan bantuan dari berbagai pihak. Dengan kerendahan hati yang tulus-ikhlas, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.** selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.
2. **Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.
3. **Ibu Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. **Bapak Prof. Dr. Andi Muhammad Sofyan, S.H., M.H.** selaku Penasehat Akademik Penulis.
5. **Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Utama dan **Ibu A. Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.** selaku Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan bimbingan, masukan, arahan, serta dorongan kepada penulis dengan penuh kesabaran dalam penyelesaian Skripsi ini.
6. **Bapak Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H.** dan **Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.** selaku Dewan Penguji yang telah memberikan saran dan masukan guna menjadikan Skripsi ini menjadi lebih baik.

7. Segenap Guru Besar dan Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmunya dengan ikhlas kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan hingga akhir penyelesaian masa studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Segenap Staf Akademik dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu dan penulis repotkan dalam hal pelayanan urusan administrasi dan bantuan lainnya selama kuliah hingga penyelesaian skripsi ini khususnya Ibu Tri, Pak Rony, Pak Safar dan Kak Yusran.
9. Sahabat terbaik penulis di Fakultas Hukum Nur Intan, SH, Eyodia Pagona, SH, A. Tenri Wijayanti, SH, A. Musdalifah, SH, Ika Damayanti terima kasih sudah mengisi hari-hari penulisan selama masa perkuliahan dan selalu membantu penulis dalam menghadapi kesulitan, berbagi tugas serta menjadi saudara di perantuan.
10. Bapak-bapak, ibu-ibu serta kakak-kakak yang berada di tempat magang kantor Walikota Makassar bagian Kesejahteraan Rakyat pak Mufli, kak fadlan, kak Laode, ibu Ani yang selalu menyemangati penulis sampai sekarang.
11. Teman-teman Diktum 2016, Formahan, serta teman-teman seperjuangan Prodi HAN 2016 yang selalu memberikan bantuan dan semangat semasa perkuliahan.

12. Dan semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu-persatu. Semoga semuanya mendapatkan sebaik-baiknya balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Aamiin

Makassar, 16 Agustus 2023

Suminarti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum Tentang Setifikat Tanah.....	11
1. Sertipikat Tanah.....	11
2. Buku Tanah.....	11
3. Sertipikat Tanah sebagai Tanda Bukti.....	12
B. Sistem Administrasi Pertanahan Di Indonesia.....	14

C. Sertipikat Elektronik.....	17
D. Sistem Administrasi pelayanan public.....	19
E. Penjelasan Umum Permen ATR No 1 Tahun 2021.....	21
F. Kasus-Kasus Pertanahan terkait Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Jenis Penelitian.....	29
B. Pendekatan Ilmiah.....	29
C. Sumber Bahan Hukum.....	30
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	31
E. Analisis Bahan.....	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Urgensi pengaturan digitalisasi perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.....	33
B. Kebijakan hukum perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.....	39
BAB V PENUTUP.....	49
A. KESIMPULAN.....	49
B. SARAN.....	50
DAFTAR PUSTAKA.....	51

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan di era digitalisasi saat ini menuntut semua aktor dalam kehidupan ekonomi, hukum dan sektor lainnya tidak gagap dengan teknologi, terutama teknologi informasi/digital, Hal ini dapat dilihat dari Survei *World Competitiveness Yearbook (WCY) 2021* yang dilakukan oleh *Institute Management Development (IMD)* menempatkan daya saing Indonesia pada peringkat 37 dari total 64 negara yang terdata. Peringkat Indonesia pada tahun 2021 sedikit mengalami peningkatan dari posisi pada tahun 2020 di peringkat 40. Naiknya posisi tersebut disebabkan karena ada peningkatan efisiensi di sektor pemerintahan, perbaikan infrastruktur, dan kemudahan berusaha.

Tidak dapat dihindari lagi teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak era globalisasi yang kini melanda hampir di berbagai sektor. Salah satunya, aspek hukum pendaftaran tanah.¹ Masyarakat khususnya pemegang sah dokumen kepemilikan tanah tentunya tidak menginginkan hal semacam sengketa di tanah miliknya terjadi, seperti mimpi buruk jika hal tersebut terjadi. Namun, sengketa pertanahan mestilah dihadapi dan diantisipasi baik oleh masyarakat dan juga oleh pemerintah khususnya Kementerian ATR/BPN.

¹ Suci Febrianti. 2021. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3, no. 3: 132-145.

Pada tataran empirik, berdasarkan hasil penelitian Agus Wijayanto (2021), Badan Pertanahan Nasional mencatat kegiatan pertanahan di Indonesia dengan modus pemalsuan sebesar 66%, penggelapan atau penipuan sebesar 16%, dan okupasi illegal sebesar 11%.² Pekerjaan mafia tanah memang dirasa sulit untuk diketahui secara dini, hal tersebut baru dapat diketahui setelah suatu produk hukum telah selesai, terdapat berbagai kejanggalan, kepalsuan dalam proses permohonan perolehan tanah. Dalam bidang tanah terbit hak atau beralih dan telah diketahui terjadi pelanggaran hukum dalam penerbitan atau perolehan hak atas tanah, maka BPN dalam hal ini harus memulihkan, akorbat atau mencari keadilan, namun bukanlah suatu hal yang mudah untuk memulihkan, karena banyaknya oknum yang turut membantu.

Dalam konteks pelayanan publik, pelayanan memiliki aspek yang “multi-dimensi”. Pelayanan publik tidak hanya dapat didekati dari satu aspek saja, misalnya aspek hukum atau aspek politik saja melainkan juga melingkupi aspek ekonomi dan aspek sosial budaya secara integratif. Dalam aspek politik dapat dikatakan bahwa pelayanan publik memiliki refleksi dari pelaksanaan negara dalam melayani warga negaranya berdasarkan kontrak sosial pembentukan negara oleh elemen-elemen warga negara. Peran negara dalam pelayanan publik tersebut dilaksanakan oleh suatu pemerintahan yang dijalankan oleh kekuatan

² Agus Wijayanto, “Data BPN Tentang Kegiatan Pertanahan”, Materi disampaikan pada Webinar *Program Doktor Hukum: Strategi Pemberantasan Mafia Tanah Demi Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan Sosial*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 2021), hlm 24-25

politik yang berkuasa.³ Sedangkan dari aspek hukum, pelayanan publik dapat dilihat sebagai suatu kewajiban yang diberikan oleh konstitusi atau peraturan perundang-undangan kepada pemerintah untuk memenuhi hak-hak dasar warga negara atau penduduknya atas suatu pelayanan.

Pelayanan publik pada bidang pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2017 selanjutnya disingkat Permen 4/2017, dalam Permen 4/2017 mengatur tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai pedoman dalam penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur. Tujuan dibentuknya peraturan ini untuk mewujudkan tertib administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Jika dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai bagian pelayanan publik, saat ini masih saja sering ditemui permasalahan terkait kepemilikan hak atas tanah terutama tanah yang telah memiliki sertifikat, termasuk dengan kemunculan kasus sertipikat ganda yaitu sebidang tanah terdaftar dalam dua buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kasus

³ Sirajuddin, 2012, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi*, Setara Press, Malang, hlm. 11.

sertipikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:⁴

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

Dengan adanya transformasi digital dalam Kementerian ATR/BPN maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Lalu kemudian Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik, kemudian diatur empat layanan elektronik telah diberlakukan oleh Kementerian ATR/BPN yakni Hak Tanggungan Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Zona Nilai Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada Petunjuk Teknis Nomor 5 Tahun 2021. Melalui peraturan tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 sebelumnya

⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 160.

dilakukan secara konvensional kini 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. Sertipikat elektronik diharapkan dapat mengatasi masalah yang selama ini ada dalam pembuatan sertipikat seperti lama pelayanan dan biaya pelayanan. Sertipikat elektronik akan meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah karena dalam pembuatan sertipikat elektronik akan meminimalisir pertemuan fisik sehingga mencegah terjadinya pungutan liar. Sertipikat elektronik juga akan membantu kepastian hukum dengan menghilangkan bentuk duplikasi dan sertipikat palsu yang selama ini ada karena sertipikat elektronik hanya dapat diakses oleh orang yang memiliki hak atau juga kepentingan sehingga keamanan data akan terjaga.

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah sebagaimana telah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah dan Sertipikat Elektronik yang ditandatangani Menteri Agraria pada tanggal 12 Januari 2021. Aturan ini ternyata menuai pro dan kontra.

Diluncurkannya aturan tentang Sertipikat Tanah Elektronik salah satu tujuan utama adalah untuk mengurangi sengketa tanah dan

berdasarkan diktum menimbang dalam permen ini adalah untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Pemikiran yang dipakai dalam peraturan ini sebenarnya bagaimana memberikan kemudahan berusaha, namun penting juga dipikirkan adalah keberadaan sertipikat hak atas tanah tersebut untuk melindungi hak atas tanah. Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik yang dirasakan sangat seketika dan serta merta tanpa sosialisasi yang cukup langsung ke masyarakat, mengakibatkan ketidak pahaman masyarakat terhadap pengaturan baru dalam sistem pendaftaran pertanahan.

Kebijakan ini menuai banyak kontra. Terbukti sejak ditetapkannya Peraturan Menteri tentang sertipikat tanah elektronik tersebut pada tanggal 12 Januari 2021, hingga saat sekarang ini masih belum bisa diberlakukan. Padahal apabila dirujuk pada Pasal 22 PerMen ATR/BPN no 1/2021 yang berbunyi bahwa “peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”, harusnya peraturan ini sudah berlaku karena telah diundangkan oleh Dirjen Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan dimuat dalam Berita Negara RI Tahun 2021 Nomor 12.

Rencana awal penerapan dan persiapan pelaksanaan kebijakan ini adalah dengan uji coba di tanah-tanah pemerintah dan gedung-gedung

milik perusahaan besar. Selanjutnya pemerintah akan memperluas implementasi el-sertipikat tersebut di kalangan masyarakat. Selanjutnya dalam aturan dijelaskan untuk penggantian sertipikat fisik/kertas menjadi sertipikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dimana nantinya sertipikat kertas asli yang dipunyai tiap-tiap pemegang hak atas tanah tidak lagi disimpan di dalam rumah melainkan diserahkan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan konstruksi permasalahan dan fenomena empirik tersebut, maka penelitian ini fokus mengkaji, “Aspek Hukum Digitalisasi Perolehan Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Administrasi Pertanahan” sebagai isu utama penelitian skripsi ini.

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana urgensi pengaturan digitalisasi perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana kebijakan hukum perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia?

C. Tujuan Peneliiian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui urgensi pengaturan digitalisasi perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia khususnya di bidang Hukum Administrasi Negara.
2. Untuk mengetahui kebijakan hukum perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan secara umum di bidang Hukum Administrasi Negar. Dan secara khusus dalam hukum administrasi di bidang Pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi masyarakat khususnya dalam rangka pendaftaran tanah. Dan menjadi informasi yang dapat menjembatani penelitian berikutnya terkait Hukum administrasi di bidang pertanahan dalam pemberlakuan sertifikat elektronik. Selain itu, dapat menjadi rujukan bagi instansi terkait dalam mengambil kebijakan dibidang pertanahan dan juga menjadi bagian informasi yang dapat membantu para praktisi hukum dalam memberikan layanan hukum, seperti advokasi, legal opini dan lain-lain. Terkhusus

dalam memitigasi dan menangani sengketa pertanahan berkaitan dengan sertifikat elektronik sebagai tanda bukti hak atas tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

1. Penelitian oleh Riswan Erfa (2020) dengan judul Jurnal Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*). Penelitian ini memiliki 2 (dua) rumusan masalah yaitu (1) Apa landasan filosofis, teoritis, dan yuridis untuk membentuk ketentuan hukum yang mengatur tentang digitalisasi administrasi pertanahan dalam perspektif politik hukum?; (2) Bagaimana konsep kebijakan hukum digitalisasi administrasi pertanahan di masa mendatang? Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Hasil penelitian dari penelitian ini adalah konsep digitalisasi administrasi pemerintahan dimasa mendatang harus memperhatikan beberapa aspek. Pertama, ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pertanahan dan administrasi pemerintahan guna menghindari konflik norma. Kedua, memperhatikan pola pikir atau kerangka dasar politik hukum nasional. Ketiga, memperhatikan kejelasan wewenang dalam menjalankan digitalisasi administrasi pertanahan.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Suci Febrianti (2021) dengan Skripsi berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak

Atas Tanah Elektronik. Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu (1) Apa kendala yang akan dihadapi dengan adanya rencana pemberlakuan program sertipikat hak atas tanah elektronik; (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah elektronik. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Berbeda halnya dengan penelitian yang dilakukan peneliti yang berjudul Aspek Hukum Digitalisasi Perolehan Sertipikat Hak Milik dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia dengan fokus utama permasalahan yang diteliti pada penelitian ini yaitu urgensi pengaturan digitalisasi perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia serta bagaimana kebijak hukum perolehan Sertipikat Hak Milik dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

1. Sertifikat Tanah

Akta tanah atau sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun (rusun) dan hak tanggungan yang masing- masing sudah didaftar dalam buku tanah yang bersangkutan. 35 Dalam pasal 30 ayat (1) disebutkan bahwa sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. sertifikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau kepada pihak yang mendapat kuasa.

2. Buku Tanah

Buku tanah diartikan sebagai dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Menurut pasal 29 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa berdasarkan sebuah kebutuhan, hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan

rumah susun (rusun), harus didaftarkan dengan membukukan dalam sebuah buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik dari bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya maka harus dicatat pula pada surat ukur tersebut.

3. Sertifikasi Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia⁵. Dengan adanya sertipikat tanah juga menjadi jaminan terciptanya kepastian hukum terhadap suatu tanah.

Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara tersebut, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang

⁵ Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*. Vol. 4, No 1, 2021, hlm, 52.

dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, maka menurut undang-undang sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendaftaran hak atas tanah tersebut tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang seringkali menjadi bahan perdebatan di kalangan pemerhati hukum agraria.⁶

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat urgen (penting) terutama dalam kehidupan masyarakat yang semakin kompleks dewasa ini. Perkembangan masyarakat dengan jumlah populasi yang semakin bertambah pesat setiap waktunya mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin besar, sementara kuantitas tanah tidak bertambah. Kondisi seperti itu memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan lain sebagainya. Oleh sebab itu maka pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memberi kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ia-lah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.⁷ Maka untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

⁶ Arifin Bur dan Desi Apriani, Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review* Vol 01, No 02, Oktober 2017, hlm, 129.

⁷ *Ibid.*, hlm, 130.

Terkait dengan sertifikat sebagai alat pembuktian hak, ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Tanah Wakaf;
- h. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun; dan Sertifikat Hak Tanggungan.

B. Sistem Administrasi Pertanahan Di Indonesia

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia telah mengalami transformasi dan modernisasi dengan pemanfaatan teknologi dalam pertanahan. Pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi dalam proses pemerintahan (E-Government) sudah mulai digaungkan pada tahun 2003 melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan E-Government. Presiden menginstruksikan kementerian dan lembaga pemerintah untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai tugas, fungsi dan kewenangan untuk melaksanakan pengembangan E-

Government secara nasional. Tahapan E-Government meliputi persiapan, pematangan, pemantapan hingga pemanfaatan yang terwujud dalam aplikasi layanan yang terintegrasi. Transformasi dari era E-Government menuju I-Government (*Integrated Government*) dimulai sejak terbitnya Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik (SPBE).

I-Government merupakan penerapan *smart government* yaitu sistem yang saling terintegrasi satu dan lainnya sehingga antar sistem dapat berinteraksi dan menghasilkan data yang saling mendukung proses antar sistem. Data yang dihasilkan dapat dijadikan acuan pengambilan keputusan dalam perencanaan pembangunan dan penyelesaian masalah di daerah. Pada akhir tahun 2025 diharapkan pemerintah sudah berhasil mencapai keterpaduan SPBE baik di dalam dan antar Instansi Pusat dan Pemerintah Daerah, dan keterhubungan SPBE antara Instansi Pusat dan Pemerintah Daerah.

Modernisasi layanan di bidang pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipacu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertifikasi hingga tahun 2025 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan derivatif pasca sertifikasi dan pengelolaan arsip pertanahannya. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih

belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah kebutuhan.

Setelah ditetapkan layanan online, kondisi layanan memiliki dampak yang signifikan, yakni jumlah transaksi meningkat, jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) meningkat, waktu layanan lebih cepat dan pemanfaatan sumber daya manusia lebih efektif sehingga dapat dialihkan melakukan pekerjaan lain. Secara umum, saat sudah online maka akan sedikit menggunakan kertas (*paperless*), pencarian data mudah karena dilakukan secara online dan waktu pelayanan lebih cepat.⁸

Harapan dari adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik seperti tercantum dalam konsiderannya adalah agar pelayanan informasi pertanahan lebih mudah, cepat, dan biaya rendah. Asasnya adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pelayanan informasi pertanahan yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah 1) pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah; 2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; 3) informasi data tekstual dan/atau spasial; 4) informasi Zona Nilai Tanah; 5) informasi titik koordinat; 6) informasi paket data *Global Navigation Satellite System* (GNSS)/*Continuously Operating Reference System* (CORS); 7) informasi

⁸ Septina Marryanti P. dan Arsan Nurrokhman, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, Prociding, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, hlm. 21.

peta pertanahan; 8) informasi tata ruang; dan 9) layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.⁹

C. Sertipikat Elektronik

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 kejadian¹⁰

Dalam dunia serba digital, pada umumnya sertipikat elektronik digunakan untuk alasan keamanan. Hal ini juga diterapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR\BPN). Yaitu Sertipikat Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Sertipikat Elektronik adalah sertipikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara elektronik.

Sertipikat Elektronik yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik adalah sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan melalui

⁹ *Ibid.*, hlm, 24.

¹⁰ Kamus besar bahasa Indonesia

sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik¹¹. Sertipikat elektronik ini guna mewujudkan digitalisasi dan efisien dalam pelayanan kepada publik dengan harapan mengurangi sengketa-sengketa berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA adalah surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Lahirnya tujuan dalam penerapan sertipikat-el dijelaskan secara umum didalam konsideran menimbang (a) permen ATR\BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yaitu¹².

”bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis teknologi”

¹¹ Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021

¹² Peraturan Menteri ATR\BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Tujuan tersebut sejalan dengan pelaksanaan EoDB (*Easy of Doing Business*) dengan alasan kemudahan berusaha, perizinan, perpajakan, jaringan listrik, kemudahan memperoleh pinjaman dan pendaftaran property dan lain sebagainya.

D. Sistem administrasi Pelayanan Publik

Administrasi diartikan sebagai suatu proses pengorganisasian sumber-sumber sehingga tugas pekerjaan dalam organisasi tingkat apa pun dapat dilaksanakan dengan baik. Proses administrasi akan melaksanakan tiga fungsi utama yang berhubungan erat dengan tiga tingkatan umum dalam hierarki formal. Di tingkat atas, yaitu fungsi pengarahan organisasi, terutama berkaitan dengan proses perencanaan jangka panjang dari suatu tujuan yang akan dicapai. Di tingkat menengah, yaitu fungsi manajemen organisasi, terutama berkaitan dengan upaya mempertahankan organisasi sebagai suatu pekerjaan yang terus berlangsung lama, ilmu yang diperlukan oleh staf teknis atau profesional yang terlibat dalam proses produksi (hasil). Di tingkat bawah adalah fungsi pengawas. Dalam kontak langsung dengan pekerja-pekerja profesional dan teknis, fungsi pengawasan mengarahkan penggunaan sumber-sumber serta menjalin agar kegiatan-kegiatan profesional dan teknis dilaksanakan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.¹³

Ketiga tingkatan ini saling berkaitan, memiliki derajat salinghubungan secara positif dan mempunyai fungsi yang berbeda-beda, seperti

¹³ Muhammad, 2019. *Pengantar Ilmu Administrasi Negara*, Unimal Press lhokseumawe Aceh, hlm. 1.

beragamnya organisasi dari berbagai jenis dan ukuran. Misalnya dalam suatu pabrik atau dalam suatu bagian pelayanan sosial medik, fungsi-fungsi pengarahan, manajemen dan pengawasan dapat tertanam hanya pada satu orang. Walaupun demikian, yang terpenting adalah administrasi didefinisikan sebagai proses umum yang pengarahan, manajemen, dan pengawasan merupakan unsur-unsurnya. Sebagai suatu metode, administrasi berlangsung dalam organisasi formal, yaitu suatu unit sosial yang dibentuk untuk tujuan yang mencakup unsur-unsur konflik dan unsur-unsur perubahan. Organisasi, dengan struktur formalnya, kelompok-kelompok sosial, lingkungan sosial, sumber-sumber dan tujuan-tujuan merupakan bahan dasar seorang administrator bekerja.

Paradigma *The New Public Service* (NPS). Menempatkan warga tidak hanya sebagai customer tetapi sekaligus masyarakat dipandang sebagai masyarakat yang mempunyai hak untuk mendapatkan pelayanan publik yang berkualitas dari negara (birokrasi publik). Dalam konsep ini birokrasi publik dituntut untuk merubah dirinya dari government menjadi governance sehingga administrasi publik akan tampil lebih powerfull dalam menjelaskan masalah-masalah kontemporer yang terjadi di dalam bahasan publik. Dalam konsep ini birokrasi publik tidak hanya menyangkut unsur pemerintah saja tetapi semua permasalahan yang berhubungan dengan *public affairs* dan *public interest*.¹⁴

¹⁴ Agus Widiyarta Dalam Nuriyanto, *Ibid.*, hlm. 434.

Secara tegas NPS menyodorkan doktrin baru dalam pelayanan publik yakni: 1) *Serve Citizen not customer*, 2) *Seek the public interest*, 3) *Value citizenship over entrepreneurship*, 4) *Think strategically act democratically*, 5) *Recognize that accountability is not simple*, 6) *Serve rather than steer*, dan 7) *Value people not jus productivity*. Secara substansial harus dibangun pemahaman untuk mewujudkan pelayanan publik (*public service*) yang sesuai dengan koridor tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*). Pemahaman demikian secara tematik merupakan alasan fundamental dari kehendak publik untuk menyusun perangkat hukum dalam rangka membangun pelayan-pelayan publik (*public servant*) yang mengedepankan prinsip-prinsip demokrasi, transparansi, akuntabilitas, responsibilitas dengan paradigma baru (*the new paradigma*) berubahnya birokrasi dari *pangreh* menjadi abdi alias pelayan masyarakat.¹⁵

E. Penjelasan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah. Tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat, baik sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak tanggungan, sertipikat wakaf ataupun sertipikan rumah susun. Terkait dengan tanda kepemilikan suatu tanah apa saja bentuknya

¹⁵ *Ibid.*,

adalah bisa, misalnya berbentuk Leter C/D, Girik, Pipil, SKT, SPPT PBB dan lain-lain. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilindungi oleh hukum adalah Sertipikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah.

Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Merujuk pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang terbit pada awal tahun 2021, bahwa aturan ini menyebutkan penerbitan sertipikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertipikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.

Penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sebetulnya sudah dirancang sejak tahun 1997 dengan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 35 ayat (5) menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Selanjutnya, Ayat (6) mengatakan bahwa, rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor

Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen pendaftaran tanah, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.

Ketetapan Menteri tersebut kemudian tertuang dalam ketentuan Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 ini. Dalam perkembangannya Permenag/Ka BPN No.3 Tahun 1997 juga mengalami pembaharuan di beberapa pasalnya yaitu yang pertama keluarnya Permen ATR/Ka BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua PMNA/Ka BPN No.3 Tahun 1998 Pasal 163 A, bahwa: “ Buku Tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 178A juga sudah mengatur bahwa, sertipikat dapat dicetak dalam bentuk Dokumen Elektronik melalui Sistem Elektronik. 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. Artinya, bahwa peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah sudah mulai menuju kepada sistem digitalisasi.

Tahun 2021, BPN merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021, yang mulai berlaku pada tanggal 12 Januari 2021. Meskipun dalam perjalanannya pemberlakuan tersebut adalah ditunda sesuai dengan keputusan rapat dengar pendapat antara anggota Dewan DPR Komisi II dengan Menteri ATR/Ka BPN Sofyan Djalil.

Dokumen elektronik menurut Pasal 5 Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertipikat elektronik, dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka Sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di Pengadilan dalam rangka penegakan hukum.

Pada saat berlakunya Peraturan Menteri ini maka permohonan tanah yang diterima oleh Kantor Pertanahan yang sudah ditetapkan sebagai kantor yang melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik, diproses berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini. Meskipun penerapan Sertipikat Elektronik ini ditunda namun semua

Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia tetap mempersiapkan SDM dan infrastrukturnya menuju pendaftaran tanah elektronik.

Sedangkan persiapan pada bidang politik hukum telah diatur hak yang diperoleh dari Permen No. 1 tahun 2021 maka dibuat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk mengatur hak-hak yang diperoleh oleh pemegang sertifikat tanah dan antar pihak terkait.

F. Kasus-Kasus Pertanahan terkait Sertifikat Hak Milik atas Tanah

Kasus-kasus pertanahan dapat diartikan sebagai konflik yang terjadi dalam bidang pertanahan. Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Susetiawan, menjelaskan konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut.¹⁶ Dalam konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terus-menerus antara anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat

¹⁶ Tika Nurjannah Dan Firman Muin, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar), *Jurnal Tumalebbi*, Vol 3, No 2 Juni 2016, hlm, 137.

berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi sosial Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi:

1. Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
2. Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana.

Penerapan makna sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai “perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek persengketaan”. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai *manifest conflict and emerging conflicts*. Selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang

sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu.

Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.¹⁸

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan serta lembaga negara yang secara khusus mengatur sekaligus berwenang dalam bidang pertanahan maupun

¹⁷ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, dan Fifiana Wisnaeni, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Notarius*, Vol 13, No 1, 2020, hlm, 155.

¹⁸ *Ibid.*, hlm, 156.

menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum. Karena itu BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan pihak masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan.¹⁹ Salah satu kasus atau sengketa yang marak terjadi dalam bidang pertanahan adalah sertifikat ganda. Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama.

Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling klaim satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari faktanya bahwa salah satu diantara sertifikat tersebut adalah palsu, dimana objek yang tertera pada sertifikat bukanlah faktanya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan.

¹⁹ *Ibid.*,