

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH
BERBASIS ELEKTRONIK
(E-CERTIFICATE)**

(Skripsi)

Oleh

THALIA JESIA PUTRI



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2023

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE)

Oleh

Thalia Jesia Putri

Sertipikat tanah merupakan hasil luaran dari kegiatan pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang kuat dan sah. Adanya kebijakan baru terkait sertipikat elektronik pada pendaftaran tanah dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik menimbulkan pro dan kontra di tengah masyarakat. Sertipikat elektronik merupakan langkah yang tepat demi mewujudkan modernisasi bidang pertanahan, namun di sisi lain masyarakat resah terhadap jaminan kepastian dan perlindungan hukum sertipikat elektronik. Permasalahan penelitian : (1) Bagaimanakah kedudukan hukum sertipikat elektronik berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia ? (2) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik ? (3) Apa hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung ?

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan dilakukan pengumpulan data secara studi pustaka yang dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Sertipikat tanah elektronik memiliki kedudukan yang sama seperti sertipikat tanah fisik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, antara lain Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. (2) Sertipikat tanah elektronik dapat memberikan perlindungan hukum baik dalam hal pembuktian kepemilikan atas tanah dan juga dalam hal perlindungan hukum terhadap data pribadi pada sertipikat tanah elektronik. (3) Hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung adalah belum optimalnya persiapan Badan Pertanahan Nasional, masyarakat masih tidak setuju dengan sertipikat elektronik, kurangnya sosialisasi terkait sertipikat elektronik, dan penyempurnaan regulasi sertipikat elektronik.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sertipikat Tanah, Sertipikat Elektronik

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION OF ELECTRONIC-BASED LAND CERTIFICATES (E-CERTIFICATE)

By

Thalia Jesia Putri

Land certificates are the output of land registration activities that function as strong and valid proof of ownership of land. The existence of a new policy related to electronic certificates in land registration with the enactment of Regulation of the Minister of ATR / BPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates has raised pros and cons in the community. Electronic certificates are the right step to realize the modernization of the land sector, but on the other hand, the public is worried about the guarantee of certainty and legal protection of electronic certificates. Research problems: (1) What is the legal position of electronic certificates based on legislation in Indonesia? (2) How is the legal protection of electronic-based land certificates? (3) What are the obstacles to electronic land certificates in Bandar Lampung?

This research is a normative juridical research by collecting data from a literature study which is analyzed using a qualitative descriptive method.

The results showed that (1) Electronic land certificates have the same position as physical land certificates based on applicable laws and regulations in Indonesia, including Law Number 11 of 2008 and Regulation of the Minister of ATR / BPN Number 1 of 2021. (2) Electronic land certificates can provide legal protection both in terms of proving ownership of land and also in terms of the legal protection of personal data on electronic land certificates. (3) Obstacles to electronic land certificates in Bandar Lampung are the suboptimal preparation of the National Land Agency, the public still disagreeing with electronic certificates, the lack of socialization related to electronic certificates, and the improvement of electronic certificate regulations.

Keywords: Legal Protection, Land Certificate, Electronic Certificate

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT TANAH
BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)**

Oleh

THALIA JESIA PUTRI

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar

Sarjana Hukum

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

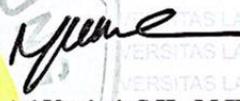
2023

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)**
Nama Mahasiswa : **Thalia Jesia Putri**
No. Pokok Mahasiswa : **1912011203**
Jurusan : **Hukum Administrasi Negara**
Fakultas : **Hukum**

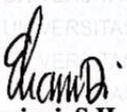
MENYETUJUI,

1. Komisi Pembimbing


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP. 196006061987032012


Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP. 197806292005012001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP. 197310202005012002

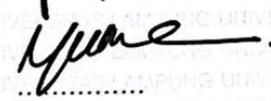
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Upik Hamidah, S.H., M.H.



Sekretaris/Anggota : Ati Yuniati, S.H., M.H.



Penguji Utama : Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 12 Juni 2023

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Thalia Jesia Putri
NPM : 1912011203
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana yang diatur dalam pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010

Bandar Lampung, Juni 2023



10000
KEMENTERIAN
HUKUM DAN
KEADILAN
REPUBLIK INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
METERAI
TEMPER
6227AKX458249418

Thalia Jesia Putri

NPM 1912011203

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Thalia Jesia Putri, dilahirkan di Jakarta pada tanggal 21 Mei 2001 merupakan anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis merupakan putri dari pasangan Bapak Syafrizal dan Ibu Siti Asia.

Riwayat pendidikan formal yang di selesaikan penulis adalah Sekolah Dasar (SD) Islam Al Munir pada Tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Jaya Suti Abadi pada Tahun 2016, dan Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 4 Tambun Selatan pada Tahun 2019. Pada tahun yang sama penulis diterima dan terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2022 selama 40 (empat puluh hari) di Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Provinsi Jawa Barat.

MOTO

“Cukuplah Allah menjadi penolongmu dan Allah adalah sebaik-baik pelindung”
(Q.S. Ali Imran : 173)

“Barangsiapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya
kemudahan dalam urusannya.”
(Q.S. At Thalaq : 4)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT , atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan , kesehatan, serta kesabaran sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras menyelesaikan skripsi ini. Maka dengan ketulusan dan kerendahan hati, aku persembahkan sebuah karya kecil ini kepada :

Papa tersayang Syafrizal dan Mama tercinta Siti Asia

Orang tua terhebat yang telah memberikan seluruh cinta dan kasih sayang, dukungan, dan doa yang tiada henti untuk kebahagiaan dan kesuksesanku. Terima kasih atas segalanya, semoga suatu saat dapat membahagiakan dan membuat bangga kalian.

Kakak tersayang Reza Jesia Pratama, dan Adik tercinta Tasya Rezgitha

Jesia Putri, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, perhatian, dan canda tawa yang telah diberikan.

SANWACANA

Assalamu'alaikum, Wr. Wb. Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain. Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Upik Hamidah, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan bimbingan, motivasi serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas waktu yang diberikan disela-sela kesibukan, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. FX.Sumarja, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembahas I yang telah banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan bimbingan, motivasi serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Satria Prayoga, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini.
5. Ibu Kurnia Martini A.T.,S.H.,M.H selaku Koordinator Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang telah berkenan menjadi narasumber dalam penelitian skripsi ini.

6. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Bapak Dr. Ahmad Irzal Fardiansyah, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Ibu Eka Deviani, S.H.,M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara.
9. Ibu Marlia Eka Putri A T, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara.
10. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Staff di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Khususnya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Administrasi Negara yang dengan penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi.
11. Teruntuk diriku Thalita Jesia, terima kasih sudah melakukan yang terbaik, berusaha menjadi anak yang kuat. Terima kasih untuk selalu menjaga dan menyangi diri sendiri. Semangat terus untuk menggapai mimpi-mimpi dalam hidupmu ya Thal, jangan dipaksakan santai aja, pikiran tenang lebih penting dari rasa takut ketertinggalan.
12. Teruntuk Papa cinta pertamaku, Syafrizal terima kasih atas segala cinta dan kasih sayangnya, selalu memberikan bimbingan, motivasi serta dukungan pada setiap langkahku. Terima Kasih atas keinginanku yang selalu terkabulkan. Terima kasih Pa, karena kerja keras dan pengorbanan Papa, Aku bisa menempuh pendidikan hingga sarjana. *My biggest privilege is having you as a Papa*, bahagia selalu Pa.
13. Teruntuk Mamaku yang cantik, Siti Asia terima kasih atas segala cinta dan kasih sayang, dukungan yang Mama berikan untukku, doa tiada henti dalam setiap sholat Mama untuk kelancaran dalam setiap langkah hidupku. Terima kasih Ma, sudah melahirkanku ke dunia ini, terima kasih sudah menjadi Mama yang kuat dan hebat untukku.
14. Teruntuk Kakakku Reza Jesia Pratama, terima kasih atas dukungan, perhatian, dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.

15. Teruntuk Adikku Tasya Rezgitha, terima kasih atas segala dukungan, canda tawa yang diberikan selama ini. Tetaplah menjadi Ica yang penurut dan mematuhi segala perintahku. Besar harapanmu padaku yang membuatku tertekan, tetapi akan aku usahakan semampuku untuk memenuhi segala keinginanmu di masa depan nanti. *Peace, love and gaul ngab.*
16. Teruntuk Sahabatku sejak SMA, Nurul Dewi Julianti, Alifianita Amalia, dan Putri Nur Ichsan. Terima kasih sudah menemaniku yang *nolep* ini di setiap liburan semester kuliah. Sukses selalu kalian.
17. Teruntuk teman-teman seperjuangan, Destri Fitriani, Helena Dea, dan Irene Nadia. Terima kasih sudah menjadi teman yang baik untukku selama kuliah di Bandar Lampung. Terima kasih atas segala dukungan dan bantuan satu sama lain selama proses perkuliahan, menjadi tempat berkeluh kesah, saling menguatkan untuk kelancaran perskripsian ini. Semoga hal baik selalu mengiringi setiap langkah kehidupan kalian.
18. Teruntuk pacar dunia haluku, Jung Hae In, Ji Chang Wook, Lee Min Ho, Kim Seon Ho. Terima kasih sudah menjadi penyemangat secara virtual di tengah kejenuhan pengerjaan skripsi ini.
19. Teruntuk budhe-budhe di Bengkel Perut Rerei, terima kasih sudah memenuhi segala asupan giziku selama menjadi anak kost di Kampung Baru.
20. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.
21. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas bantuan dan dukungannya.

Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik, saran dan masukan yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, Juni 2023

Penulis

Thalia Jesia Putri

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
HALAMAN JUDUL	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Ruang Lingkup	7
1.5 Manfaat Penelitian	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum	8
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	8
2.1.2 Tujuan Perlindungan Hukum	9
2.2 Hak Atas Tanah	10
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	10
2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	12
2.3 Pendaftaran Tanah	16
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	16
2.3.2 Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah	17
2.3.3 Sistem Pendaftaran Tanah	18
2.3.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	20
2.4 Sertipikat	21
2.4.1 Sertipikat Tanah	21
2.4.2 Kedudukan Hukum Sertipikat Tanah	22

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah	24
3.2 Sumber dan Jenis Data	24
3.2.1 Data Sekunder	25
3.3 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	26
3.3.1 Teknik Pengumpulan Data	26
3.3.2 Teknik Pengolahan Data	26
3.4 Analisis Data	27

BAB IV HASIL PENELITIAN

4.1 Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia	28
4.1.1 Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Berdasarkan UU No. 11 Tahun 2008	28
4.1.2 Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Berdasarkan UU No. 6 Tahun 2023	30
4.1.3 Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021	33
4.1.4 Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No. 1 Tahun 2021	36
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik	44
4.3 Hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung	56

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada dasarnya unsur terpenting dalam kehidupan manusia adalah tanah. Manusia membutuhkan tanah sebagai tempat untuk tinggal dan menjalankan aktivitas sehari-hari. Tanah merupakan pemberian berupa karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk dikelola, dipergunakan dan dipelihara sebaik-baiknya untuk keberlangsungan hidup manusia agar mencapai kemakmuran. Melihat betapa pentingnya tanah bagi manusia, tidak heran lagi jika manusia ingin memiliki dan menguasainya, khususnya di Indonesia masyarakat bersaing agar dapat mempunyai sebidang tanah yang mereka inginkan. Bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi yang sangat penting bagi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tatanan kehidupan masyarakatnya, termasuk ekonominya, masih bercorak agraris..¹ Indonesia yang terkenal dengan julukan Negara Agraris sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian.² Untuk itu perlunya regulasi mengenai tanah di Indonesia untuk mengatur sistem pertanahan di Indonesia.

Pemerintah sebagai organisasi yang memiliki kewenangan, untuk mengatur komunitas di wilayah tertentu dalam hal ini negara telah menetapkan regulasi mengenai pertanahan di Indonesia melalui Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan UUPA.

¹ FX Sumarja, dkk, *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung : 2020), hlm. 1.

² Suara.com, "8 Julukan Indonesia di Mata Dunia <https://www.suara.com/news/2021/12/26/180500/8-julukan-indonesia-di-mata-dunia>, diakses Juli 2022.

Dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA menyebutkan “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional.”

Dalam pasal tersebut menjelaskan pengaturan dari hak Bangsa Indonesia yang memiliki hak kuasa tertinggi atas tanah bersama serta menjadi kuasa lain atas hak hak penguasaan tanah lainnya. Adapun hubungan antara bangsa dengan bumi, air dan ruang angkasa yakni hubungan yang bersifat abadi.³ Dari pernyataan Pasal 1 ayat (2) UUPA tersebut dapat diartikan bahwa sumber daya alam yakni tanah merupakan bagian hak bangsa yang tidak dapat di pisahkan dari kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Sehingga hak atas tanah merupakan hak berbangsa untuk manusia yang secara hukumnya diatur kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut.

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan yang diberikan pemerintah kepada masyarakat yaitu melalui sistem pendaftaran tanah, yang nanti akan diterbitkannya sertipikat tanah. Masyarakat yang memiliki tanah diwajibkan mendaftarkan tanahnya sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah atas tanah mereka dengan dibuktikan melalui sertipikat tanah. Maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.” Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴ Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah sudah ditetapkan dalam Pasal 19 bahwa

³ F.X. Sumarja, dkk, *op. cit.* hlm. 62

⁴ FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung : 2015), hlm. 18.

pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Dalam mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, Pemerintah terus berupaya untuk meningkatkan sistem administrasi pertanahan yang lebih baik lagi. Pada era globalisasi, tidak dapat dipungkiri saat ini teknologi informasi dan transaksi elektronik telah menjadi acuan utama era globalisasi yang telah melanda hampir seluruh belahan dunia manapun. Kemajuan teknologi akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan karena seiring berkembangnya teknologi digital mengakibatkan terjadinya keterpaduan dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi.⁵ Di jaman semakin maju serta berkembang pesat, seluruh aspek telah berbasis teknologi canggih yang praktis dan modern, mendorong perkembangan sistem pendaftaran tanah yang lebih baik lagi dengan memberlakukan sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Transformasi kemajuan teknologi telah mendorong sistem pertanahan di Indonesia yang semula berbasis analog melalui kertas menjadi berbasis digitalisasi dengan di terbitkannya sertipikat tanah elektronik atau biasa di sebut dengan *E-Certificate*.

Pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia, telah di tetapkan melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik sebagai pedoman dari pelaksanaannya pendaftaran tanah secara elektronik tersebut. Sertipikat Elektronik ialah sertipikat yang di terbitkan melalui sistem pendaftaran elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.⁶ Pendaftaran tanah secara elektronik ini akan dilakukan secara bertahap seperti yang telah di tentukan dalam Pasal 2 ayat (4) Permen ATR/BPN No.1/2021 menyatakan bahwa “ Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.” Sistem pertanahan berbasis elektronik juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 84 yang berbunyi “Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara elektronik.” Kemudian pemerintah

⁵ Qitshi Fauziyyah Sugianto, “ Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital ”, *Jurnal Notarius Vol. 12 No. 2* (2019) : 657-658.

⁶ Pasal 1 ayat (8) Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertipikat Elektronik*.

memberikan layanan pertanahan secara elektronik kepada masyarakat, hal ini ditetapkan melalui Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa “Layanan informasi pertanahan diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi layanan informasi pertanahan yang disediakan oleh kementerian.” Aplikasi pertanahan yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN salah satunya adalah aplikasi “sentuh tanahku”. Adapun tujuan dibentuknya Aplikasi Sentuh Tanahku adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam mendapatkan layanan pertanahan yang dapat diakses dengan mudah, cepat, akurat serta aman.

Peraturan tersebut lahir dalam rangka percepatan serta peningkatan administrasi pertanahan yang efisiensi dan transparansi dalam sistem pendaftaran tanah baik, pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Munculnya kebijakan baru ini diharapkan membawa kemudahan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka secara online karena proses pendaftaran tanah secara elektronik dapat mempersingkat waktu, masyarakat tidak berkewajiban datang ke kantor pertanahan, sehingga mengurangi pertemuan fisik antara penyedia layanan dengan pengguna layanan, apalagi di tengah Pandemi Covid 19 cukup hanya melalui media elektronik yang dapat diakses dimana saja dan kapan saja.

Langkah pemerintah dengan menetapkan kebijakan tersebut perlu di apresiasi, dengan memunculkan sertipikat elektronik di tengah trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0, sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada dan juga mendukung budaya *paperless office* di era digital. Sertipikat elektronik merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat.⁷ Namun kemudahan dari sistem digitalisasi pertanahan juga menimbulkan banyak keraguan di tengah masyarakat, sistem digitalisasi ini akan

⁷ Indonesia baik.id, “Sertipikat Elektronik Segera Diluncurkan” <https://indonesiabaik.id/infografis/sertipikat-elektronik-segera-diluncurkan>, diakses Juli 2022.

membawa banyak dampak positif kepada masyarakat atau malah justru sebagai ancaman baru mengingat sertipikat tanah elektronik sangat rawan dan mudah diretas oleh para *hacker*.⁸

Keamanan data pribadi di Indonesia masih belum jelas perlindungannya dan sejauh mana dapat di lindungi. Selain itu sistem digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan, kelas menengah ke atas, dan badan-badan usaha besar yang akses teknologi dan infrastrukturnya sudah layak dan membangun. Sedangkan dengan masyarakat tidak mampu yang tinggal di perkotaan atau masyarakat yang berada di perkampungan atau pedesaan akan tertinggal dengan proses digitalisasi pertanahan tersebut. Sertipikat tanah elektronik juga menimbulkan keraguan terkait perlindungan hukum dari sertipikat tanah elektronik ini, baik jaminan perlindungan hukum terhadap data pertanahan di Indonesia maupun bagi mereka para pemegang sertipikat tanah berbentuk elektronik.

Di Indonesia maraknya terjadi sengketa pertanahan, sepanjang awal tahun 2022 ada 8.000 kasus sengketa tanah yang di daftarkan di pengadilan.⁹ Melihat begitu banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi, menimbulkan pertanyaan terkait sama atau tidaknya kedudukan serta perlindungan hukumnya dengan sertipikat tanah analog yang selama ini menjadi alat bukti jika terjadi sengketa tanah di pengadilan, atau justru kebijakan *e-Certificate* ini mengesampingkan perlindungan hukum bagi masyarakat yang memiliki sertipikat tanah elektronik dan hanya mengutamakan kemajuan teknologi.

Berdasarkan penelitian terdahulu, ditemukan beberapa penelitian dengan membahas hal yang sama dengan penelitian ini yang pertama yaitu oleh Agustina (2021) membahas terkait urgensi program penerbitan sertipikat elektronik, sehingga yang menjadi pembahasan ialah tentang kepentingan penerapan

⁸ Kontan.co.id, “Pakar Pertanahan sebut ada 2 Kelemahan sertifikat elektronik, apa itu?” <https://amp.kontan.co.id/news/pakar-pertanahan-sebut-ada-2-kelemahan-sertifikat-elektronik-apa-itu>, diakses Juli 2022.

⁹ CNBC Indonesia, “Menteri ATR : Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah”, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah/amp> ,diakses Juli 2022.

pelaksanaan serta mekanisme dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik karena ditetapkan suatu kebijakan baru dalam bidang pertanahan yaitu Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.¹⁰ Kemudian penelitian yang kedua oleh Suhattanto (2021) membahas terkait kualitas data pertanahan menuju pelayanan sertipikat tanah elektronik, sehingga yang menjadi pembahasan ialah kualitas data pertanahan dengan sertipikat tanah elektronik merupakan kesatuan sehingga jika data pertanahan baik maka akan mempengaruhi kelancaran pelaksanaan sertipikat elektronik.¹¹ Penelitian ketiga oleh Pratiwi (2021) membahas terkait urgensi sistem pengamanan pada sertipikat tanah digital, sehingga yang menjadi pembahasan ialah adanya sistem *blockchain* merupakan langkah solutif untuk mengatasi permasalahan terkait dengan digitalisasi infrastruktur nasional.¹²

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang telah diuraikan diatas, terdapat banyak perbedaan jika dibandingkan dengan penelitian ini. Penelitian ini akan melengkapi penelitian sebelumnya dan lebih memfokuskan terkait kedudukan dan perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian jika suatu saat terjadi sengketa di pengadilan, maka dari itu peneliti memiliki keinginan untuk meneliti lebih lanjut dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (*E-Certificate*)”.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Bagimanakah kedudukan hukum sertipikat elektronik berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik?
3. Apa hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung ?

¹⁰ Enny Agustina, “Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tnaah Elektronik”, *Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkalpinang Vol. 19 No. 3* (2021).

¹¹ Muh Arif Suhattanto, “Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik”, *Jurnal Widya Bhumi Vol. 1 No. 2* (2021).

¹²Widya Pratiwi, “Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital”, *Jurnal Hukum Lex Generalis Vol. 2 No. 9* (2021).

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum sertipikat elektronik berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik
3. Untuk mengetahui hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung

1.4 Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan kajian dalam Hukum Administrasi Negara, khususnya pada bidang agraria dengan membahas mengenai kedudukan serta perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik dan juga hambatan dalam pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat yang diharapkan dari melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
Diharapkan menjadi referensi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, terutama di bidang hukum administrasi negara khususnya mengenai hukum pertanahan yang berkaitan dengan sertipikat elektronik
2. Manfaat Praktis
Diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum yang masih kurang pemahaman tentang masalah pertanahan khususnya tentang perlindungan hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Negara Republik Indonesia ialah negara yang berdasarkan asas hukum, hal ini telah tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “ Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum.” Pasal tersebut dapat di artikan bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara di wilayah Republik Indonesia didasarkan oleh hukum yang menjamin keadilan bagi seluruh warga negara dengan tidak ada perbedaan antara suku, agama, ras , dan antar golongan di mata hukum. Seluruh lapisan masyarakat memiliki hak yang sama untuk memperoleh perlindungan hukum tanpa pengecualian. Pernyataan tersebut di perkuat lagi dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.” Pasal tersebut menegaskan bahwa Indonesia adalah negara demokratis yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin segala hak warga negara dengan kedudukan yang sama dihadapan hukum.

Pengertian hukum menurut R.Soeroso, hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang yang berguna untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang memiliki ciri-ciri memerintah, melarang dan memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.¹³ Kemudian Hukum menurut Abdulkadir Muhammad adalah segala peraturan tertulis dan tidak tertulis

¹³ Yuhelson, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Gorontalo : Ideas Comunity, 2017), hlm. 5.

yang memiliki sanksi yang tegas terhadap pelanggarnya.¹⁴ Adapun menurut kamus hukum, hukum adalah undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.¹⁵ Dari beberapa pengertian hukum diatas dapat di simpulkan hukum merupakan sekumpulan peraturan yang memiliki sifat memaksa baik tertulis maupun tidak tertulis dibuat oleh penguasa yang memiliki kewenangan untuk itu agar dapat mengatur tata kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Adanya tujuan hukum untuk mengatur masyarakat ini, memberikan pengertian bahwa hukum merupakan sarana perlindungan bagi kehidupan bermasyarakat. Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk perlindungan utama yang dapat memfasilitasi kepentingan dan hak-hak masyarakat yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan hukum yang telah di tetapkan. Singkatnya perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri yaitu memberikan perlindungan.

2.1.2 Tujuan Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dari Philipus M Hadjon. Menurut Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁶ Hadjon membagikan perlindungan hukum berdasarkan sarananya dalam dua bentuk yakni, perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.¹⁷ Pada dasarnya perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan negara kepada masyarakat sebagai subjek hukum untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2007), hlm. 167.

¹⁶ JH. Sinaulan, "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya Vol. 4 No. 1* (2018) : 81.

¹⁷ *Ibid.*

Tujuan dari hukum itu sendiri yakni kepastian hukum, mendapatkan keadilan, menegakkan ketertiban, demi terciptanya keselamatan serta kebahagiaan dan tata tertib dalam masyarakat. Hukum diciptakan bukan untuk mempersulit keadaan melainkan demi terwujudnya tiga hal diatas. Pentingnya perlindungan dan penegakan hukum pada dasarnya agar terjaminnya kepastian hukum bagi masyarakat selaku subjek hukum untuk memperoleh setiap haknya, dan jika suatu saat bila mana terjadi pelanggaran akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum yang penuh di berikan oleh pemerintah kepada subjek hukum yang menjadi korban. Jadi kebermanfaatannya dari hukum yang akan dirasakan oleh masyarakat itu sendiri. Dalam hukum administrasi negara di kenal pula asas *principle of legality* merupakan asas kepastian hukum yang menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan keputusan badan atau pejabat administrasi negara.¹⁸ Kemudian dalam hukum perjanjian dikenal juga *asas pacta sunt servanda* dimana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layak nya sebuah undang-undang.¹⁹

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Setiap manusia memiliki haknya masing-masing, bahkan timbulnya hak sejak manusia dalam kandungan. Misalnya hak untuk hidup, hak memperoleh kehidupan yang layak, hak mendapatkan pendidikan, hak mengeluarkan pendapat di muka umum, hak memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum, dan sebagainya. Dalam ilmu hukum, setiap individu yang mempunyai hak milik atas suatu benda, diperbolehkan kepadanya untuk menikmati hasil dari benda nya itu. Benda tersebut dapat di perjual-belikan, digadaikan atau pun peristiwa hukum lain sebagainya asal tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada setiap individu atas hak milik suatu benda tersebut dinamakan “hak” dan “wewenang.” Dalam bahasa Eropa Kontinental, hak dan hukum dinyatakan dalam istilah yang sama yaitu *ius* dalam bahasa latin, *droit* dalam

¹⁸ Budi Sastra Pandjaitan, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Medan : CV Manhaji, 2016) hlm. 9

¹⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019) hlm. 10

bahasa Perancis, *recht* dalam bahasa Belanda. Untuk membedakan antara hak dan hukum dalam literatur berbahasa Belanda, digunakan istilah *subjectief recht* untuk hak dan *objectief recht* untuk hukum.²⁰ Demikian dapat dilihat jika hak dan hukum adalah sama, keduanya saling bersisian dan berdampingan. Berkaitan dengan hak tersebut, maka salah satu bentuk hak yang hidup didalam masyarakat yaitu hak-hak perseorangan atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya bisa perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²¹ Dalam hal ini negara memiliki hak penguasaan tertinggi atas tanah setelah hak Bangsa Indonesia sebagai penguasa atas bumi, air dan ruang angkasa seperti telah dicantumkan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA menyatakan “ Atas dasar ketentuan dalam Pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terdapat didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”. Pasal tersebut dapat diartikan bahwa berdasarkan hak menguasai, maka negara dalam hal ini pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada dan dipunyai seseorang, kelompok dan badan hukum yang diatur oleh undang-undang, seperti yang tertera dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Terkait dengan itu, maka yang dimiliki hak atas tanah adalah tanah yang merupakan bagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang untuk mempergunakan hak atas permukaan bumi yaitu tanah, diperluas juga dengan tubuh bumi dengan air dan ruang angkasa diatasnya. Namun kegunaannya tidaklah sembarang melainkan ada batasnya, hanya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan, baik Warga Negara Asing, sekelompok orang

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 141.

²¹ Sigit Supto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo : Kafilah Publishing, 2017), hlm. 57.

secara bersama-sama, serta badan hukum baik privat maupun publik.²² Pada saat diberikannya hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum maka, diberikan kewajiban untuk mengelola atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah yang dimilikinya serta diwajibkan pula untuk dapat memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah. Seseorang atau badan hukum yang memiliki tanah tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenangnya tanpa memerhatikan kepentingan masyarakat yang menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Ciri utama dari adanya hak atas tanah ialah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang menghendakinya. Macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lainnya.

2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukannya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama, dengan orang-orang lain serta badan hukum”. Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 tersebut ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) meliputi :

a. Hak Milik

Ketentuan hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa tanah itu memiliki fungsi sosial”. Turun-temurun menunjukkan bahwa kepemilikan seseorang atas tanah dapat terus berlanjut selama mereka masih hidup, dan jika mereka meninggal dunia, ahli waris mereka yang sah akan terus memegang hak-hak tersebut selama mereka memiliki hak tersebut.²³ Terkuat berarti

²² *ibid.* hlm. 63

²³ Sigit Sapto Nugroho, *op. cit.* hlm. 68

menunjukkan bahwa sertipikat tanah tersebut adalah sertipikat tanah yang paling terkuat dari pada hak lain yang tersedia, tidak memiliki tanggal kadaluarsa, mudah dipertahankan terhadap pihak lain, dan tidak dapat dengan mudah dibatalkan.²⁴ Kemudian Terpenuhi memiliki arti bahwa hak milik atas tanah telah memberikan wewenang luas kepada pemegang hak dalam mempergunakan tanahnya.²⁵ Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta ataupun perusahaan milik negara tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Hak milik dapat hapus menurut Pasal 27 UUPA dikarenakan yaitu tanahnya jatuh kepada negara antara lain (karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, serta karena tanahnya ditelantarkan) dan tanahnya musnah. Hapusnya Hak Milik atas tanah masih bersifat limitative karena masih ada sebab lain misalnya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan *land reform*²⁶

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Ketentuan Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Pengertian Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh perseorangan yaitu Warga Negara Indonesia dan juga badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Luas tanah Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA untuk perseorangan adalah luas minimalnya lima hektar dan luas maksimal dua puluh lima hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya lima hektar dan luas maksimalnya di tetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah, terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional.²⁷ Hak Guna Usaha dapat hapus menurut Pasal 34 UUPA antara lain

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria*, (Surabaya :UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm. 73.

²⁷ *ibid.* hlm. 75

karena jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, tanahnya ditelantarkan dan tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Ketentuan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pengertian Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun. Selanjutnya menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak milik. Kemudian berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah di atas dijelaskan pula bahwa yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia).

Berdasarkan Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan dapat hapus karena jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, tanahnya ditelantarkan dan tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Ketentuan Hak Pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Berdasarkan Pasal 41 UUPA yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Hak Pakai dapat digunakan untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Kata “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukkan bahwa Hak Pakai digunakan untuk tujuan selain mendirikan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, sementara kata “menggunakan” dalam Hak Pakai

menunjukkan bahwa Hak Pakai digunakan untuk tujuan kepentingan mendirikan bangunan.²⁸ Asal tanah Hak Pakai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dalam Pasal 41 menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Warga negara Indonesia, orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum yang bertempat tinggal di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, semuanya dapat diberikan hak pakai.

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak Sewa untuk Bangunan adalah ketika seseorang atau badan hukum menggunakan tanah milik orang lain, mereka diberikan Hak Sewa untuk Bangunan, yang mengharuskan mereka untuk membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah. Peraturan mengenai Hak Sewa ini diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Dalam Hak Sewa untuk Bangunan, pemilik tanah mengalihkan tanah kosongnya kepada penyewa dengan pengertian bahwa penyewa dapat mendirikan bangunan di sana, bangunan tersebut akan menjadi milik penyewa kecuali ada kesepakatan lain.²⁹

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka Tanah dan memungut hasil hutan adalah Hak untuk memperoleh hasil hutan dan membuka lahan berasal dari hukum adat yang terkait dengan tanah. Hanya warga negara Indonesia yang diizinkan untuk memiliki hak-hak istimewa ini.³⁰ Kepemilikan tersebut diatur oleh hukum yang berlaku, khususnya peraturan pemerintah yang melayani kepentingan publik dan bukan kepentingan individu atau komunitas hukum yang bersangkutan. Ketentuan dari Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan ini telah diatur dalam Pasal 46 UUPA.

²⁸ Sigit Supto Nugroho, *op. cit.* hlm. 85-86

²⁹ *ibid.* hlm. 93

³⁰ F.X. Sumatja, *dkk, op. cit.* hlm. 69

Macam-macam hak atas tanah yang telah diuraikan di atas merupakan bagian dari hak perdata, yaitu hak kebendaan di mana hak itu mutlak atas suatu benda yaitu tanah. Hak ini memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan.

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Setiap orang yang mempunyai tanah, diwajibkan bagi mereka untuk mendaftarkan tanahnya guna menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Hal itu telah disebutkan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, pasal-pasal tersebut menghimbau bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari kata kadaster, menurut Soutenjik Mulder istilah kadaster berasal dari bahasa Perancis *cadastro*-Perancis, *catastro*-Italia, *kataster*-Jerman berasal dari bahasa Latin *capitastrum* yang berarti suatu daftar umum yang memuat keterangan-keterangan dari suatu benda tetap.³¹ Kemudian F.X Sumarja berpendapat bahwa, pendaftaran atau pencatatan bidang tanah dalam buku tanah berdasarkan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang cermat dikenal sebagai kadaster.³² Pemerintah telah memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan melalui perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dilaksanakan dengan konsisten dan efektif dengan diterbitkannya PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam sistem administrasi negara adalah berdasarkan definisi yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah yang dikenal sebagai pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan informasi fisik dan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar, serta sertipikat yang merupakan tanda bukti hak bagi bidang-bidang

³¹ F.X. Sumarja, *op. cit.* hlm. 30

³² *ibid.* hlm. 31

tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan-satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Jika tanah yang diklaim oleh pemiliknya telah dimasukkan ke dalam daftar buku tanah, maka tanah tersebut dianggap telah terdaftar. Informasi hukum dan fisik terkandung dalam pendaftaran tanah.³³ Terkait dengan uraian diatas dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah berarti suatu kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah dengan tujuan agar mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan dibuktikannya sertipikat atas tanah sebagai alat bukti yang sah bagi para pemilik tanah.

2.3.2 Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat atas tanah mereka. Namun selain memberikan kepastian hukum, ada beberapa tujuan dari terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Membantu pemilik hak terdaftar atas sebidang tanah dan hak terdaftar lainnya dengan kejelasan dan perlindungan hukum sehingga mereka dapat dengan mudah menetapkan kepemilikan mereka atas hak yang relevan. Untuk itu diberikannya sertipikat sebagai surat tanda bukti kepada para pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Informasi disediakan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk memudahkan mereka mendapatkan informasi yang mereka perlukan untuk mengambil tindakan hukum terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.
- c. pelaksanaan administrasi pertanahan yang terorganisir dengan baik. Tujuan pemerintah dalam administrasi pertanahan adalah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang efektif. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah, satuan rumah susun wajiblah didaftarkan.

³³ Waskito dkk, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2019), hlm. 3.

Pendaftaran tanah selain memiliki beberapa tujuan, pelaksanaan pendaftaran tanah juga dilaksanakan berlandaskan beberapa asas. Berdasarkan penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 asas-asas tersebut antara lain :³⁴

- a. Asas Sederhana, dirancang untuk pihak yang berkepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah, untuk memahami hukum dan proses pelaksanaannya dengan mudah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan perlunya pendaftaran tanah yang cermat dan benar agar menghasilkan kepastian hukum.
- c. Asas Terjangkau, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kapasitas penduduk yang kurang mampu secara ekonomi, hal ini dimaksudkan agar terjangkau bagi mereka yang membutuhkan.
- d. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas Terbuka, Hal ini menunjukkan bahwa pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengakses informasi pendaftaran tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Asas-asas diatas merupakan dasar yang menjadi tumpuan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Diharapkan dengan penerapan asas-asas tersebut dapat mewujudkan administrasi pertanahan yang baik serta mempermudah akses bagi masyarakat yang akan mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya.

2.3.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Jika dilihat secara keseluruhan kegiatan pendaftaran tanah, maka akan terlihat susunan kegiatan yang merupakan sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai unit pelaksanaan dalam sistem administrasi pertanahan dan sebagai sarana untuk memastikan legalitas kepemilikan tanah. Setiap bidang tanah yang didaftarkan harus diketahui oleh setiap orang yang memiliki hak atas tanah di

³⁴ F.X. Sumatja, *op. cit.* hlm. 22-23

bawah sistem pendaftaran tanah, yang juga dikenal sebagai sistem publikasi. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah yang sekarang digunakan adalah sistem pendaftaran hak dan bukan sistem pendaftaran akta.³⁵

Jadi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, akta hanyalah sumber data dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena yang didaftarkan adalah hak-hak yang dihasilkan dan perubahannya, bukan aktanya. Sistem ini ditunjukkan dengan adanya buku tanah, sebuah catatan yang menghimpun dan menyajikan fakta-fakta hukum dan fisik, serta pemberian sertipikat sebagai bukti hak.³⁶ Penerapan sistem pendaftaran hak dalam PP No. 24 tahun 1997 ditunjukkan dengan adanya buku tanah yang memuat informasi hukum dan fisik, serta penerbitan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

Sistem pendaftaran tanah sejalan dengan sistem publikasi. Menurut Boedi Harsono metode publikasi yang digunakan sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997, yang merupakan sistem negatif dengan beberapa komponen positif, akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang akan menjadi alat pembuktian yang kuat.³⁷ Bukan sistem publikasi negatif yang murni dengan menggunakan sistem pendaftaran akta. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, sedangkan sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak.³⁸ Indonesia menganut sistem publikasi negatif cenderung positif, sehingga sistem pendaftarannya adalah pendaftaran hak.³⁹ Terkait sistem pendaftaran tanah di setiap negara berbeda-beda. Seperti halnya Indonesia yang menggunakan sistem pendaftaran dengan sistem publikasi negatif cenderung positif yang di mana pendaftaran hak menjadi sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia.

³⁵ Waskito dkk, *op. cit.* hlm. 5

³⁶ *Ibid.*

³⁷ F.X. Sumarja, *op. cit.* hlm. 26-27

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

2.3.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang belum didaftar. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (9) PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini meliputi pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah, bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.⁴⁰

Pemerintah mengatur pendaftaran tanah secara sistematis ini dalam rencana kerja jangka panjang dan melaksanakannya di tempat-tempat yang ditentukan oleh Menteri ATR/BPN. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran satu atau beberapa bidang tanah untuk pertama kali di wilayah desa/kelurahan, baik secara perorangan maupun kolektif.⁴¹ Pendaftaran tanah ini dilakukan atas permintaan pemangku kepentingan, khususnya pemilik objek tanah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (12) Peraturan PP No. 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang meliputi pemutakhiran data fisik dan data yuridis yang diperoleh kemudian dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat. Perubahan yang dimaksud diatas, sering terjadi dalam kehidupan masyarakat misalnya telah terjadi perubahan atas pemegang subjek hak ketika masa berlakunya berakhir atau peralihan, pembebanan kepada pemilik hak yang terdaftar, serta pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang-bidang tanah yang diliputi oleh hak tersebut.

⁴⁰ *ibid.* hlm. 20

⁴¹ *Ibid.*

2.4 Sertipikat

2.4.1 Sertipikat Tanah

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah kepada para pemilik hak. Sertipikat tanah merupakan dokumen tanah sebagai alat bukti yang sah, terkuat atas kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (20) PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat tanah ini dikeluarkan oleh badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat penting. Sertipikat tanah ini dapat dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

F.X. Sumarja berpendapat bahwa sertipikat adalah dokumen yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk data fisik dan yuridis yang dikandungnya, asalkan informasi hukum dan fisik tersebut sesuai dengan informasi yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang sesuai.⁴² Data fisik, sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 1 ayat (6), adalah informasi mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftarkan, serta informasi mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis di definisikan sebagai keterangan mengenai status hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya, hak-hak pihak ketiga, dan beban-beban lain yang membebaninya, sesuai dengan Pasal 1 Ayat (7). Jadi sertipikat tanah harus sesuai dengan informasi fisik dan hukum yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah.

Bagi orang yang belum mengetahui menganggap bahwa antara buku tanah dengan sertipikat tanah itu merupakan dokumen yang sama, padahal buku tanah berbeda dengan sertipikat tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang termuat data yuridis serta data fisik tanah yang sudah ada haknya, sedangkan sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang telah dibukukan dalam buku tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat

⁴² F.X. Sumatja, dkk, *op. cit.* hlm. 78

tanah diterbitkan untuk kepentingan pemilik hak dan hanya boleh diberikan kepada pihak yang namanya tertera dalam buku tanah atau pihak lain yang diberi kuasa olehnya. Kemudian untuk buku tanah hanya untuk disimpan pada Kantor Pertanahan, bersama dokumen lainnya seperti yang tertulis dalam Pasal 35 yang menyebutkan bahwa, peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, serta dokumen lainnya yang menjadi alat pembuktian ketika proses pendaftaran harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

2.4.2 Kedudukan Hukum Sertipikat Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan kecenderungan ke arah positif, sehingga menghasilkan dokumen hak atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat dan dapat diandalkan di mata hukum. Data dalam sertipikat adalah bukti hak yang kuat, meskipun Negara tidak dapat menjamin bahwa data tersebut sepenuhnya akurat dan tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang menyatakan hak yang lebih kuat.⁴³ Kedudukan hukum sertipikat tanah dalam UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pasal tersebut dapat diartikan bahwa surat tanda bukti hak, yaitu dikatakan sebagai sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan terhadap tanah. Kemudian dalam PP No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (1) di jelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Selanjutnya ditegaskan lagi mengenai jaminan dan kepastian perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah, ada beberapa syarat yaitu :

- a. Sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat tanah tersebut

⁴³ Zainal Arifin dkk, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 8 No. 1* (2019) : 47.

- c. Sejak lima tahun diterimanya sertipikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi

Terkait pasal pasal diatas yang tertera dalam Undang Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan bahwa sertipikat tanah mempunyai kedudukan hukum yang kuat untuk dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah atas kepemilikan tanah. Sertipikat tanah dapat memberikan manfaat bagi para pemilik hak, yaitu:

1. untuk mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum, bilamana terjadinya permasalahan terkait kepemilikan tanah dikemudian hari
2. memberikan kemudahan dalam melakukan pinjaman ke bank ataupun lembaga keuangan lainnya dengan menggunakan sertipikat sebagai jaminannya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian kita perlu mengikuti aturan atau kaidah yang berlaku, agar hasil penelitian yang diperoleh dapat dikatakan valid. Metodologi penelitian pada dasarnya adalah cara sistematis untuk mengumpulkan data untuk penggunaan tertentu. Maksud dari cara ilmiah adalah bahwa kegiatan penelitian bersandar pada ciri-ciri keilmuan, yakni rasional, sistematis dan empiris.⁴⁴ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan masalah yuridis normatif. Pendekatan masalah secara yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara pengumpulan data serta mempelajari bahan dasar hukum utama dengan menelaah asas dan prinsip hukum, teori-teori hukum, norma, perundang-undangan, pendapat para ahli hukum dan juga bahan kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Dengan kata lain penelitian yuridis normatif ini menerapkan serta mengkaji dokumen hukum berupa berbagai macam aturan hukum positif dan literatur-literatur yang memiliki konsep teoritis kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan pada penelitian ini.

3.2 Sumber dan Jenis Data

Data adalah rangkaian informasi benar dan nyata yang diperoleh dari kegiatan atau hasil pengumpulan data. Adapun jenis data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah

⁴⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (NTB : Mataram University Press, 2020) hlm.18.

3.2.1 Data Sekunder

Dalam melakukan suatu penelitian yuridis normatif, maka dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, adapun bahan kepustakaan yang dijadikan referensi dalam penelitian ini antara lain :

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan kepustakaan yang bersifat mengikat dan berkuatan hukum tetap yaitu :
 - a. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
 - d. Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
 - g. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - h. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik
 - i. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.
2. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku, literatur, jurnal, dan sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer dan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, media cetak, website yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.3 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam sebuah penelitian. Teknik pengumpulan data memerlukan langkah yang strategis dan sistematis agar memperoleh data yang valid sesuai dengan kenyataan yang ada.⁴⁵ Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi dari berbagai macam referensi yang relevan dengan pokok permasalahan yang menjadi kajian dalam penelitian. Kegiatan tersebut dilakukan dengan cara teknik pengumpulan data dengan membaca, mencatat, menganalisis, mengutip, menelaah buku-buku, jurnal, dan literatur lainnya baik itu hukum maupun non hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian yang dilakukan. Dengan demikian studi kepustakaan ini akan memuat uraian yang sistematis tentang kajian literatur serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis dengan tujuan untuk mendapatkan landasan teori mengenai permasalahan yang dikaji.

3.3.2 Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data merupakan proses yang digunakan dalam mengolah data untuk memperoleh suatu informasi. Adapun pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi berbagai tahap yaitu :

1. Seleksi Data

Seleksi data adalah kegiatan pemeriksaan untuk menilai keakuratan data dalam kaitannya dengan topik yang diteliti. Pada tahap ini diawali dengan menelaah dan memilah berbagai data secara keseluruhan yang terdapat pada studi kepustakaan yang telah dilakukan sebelumnya. Data-data yang diperoleh kemudian diolah untuk mendapatkan gambaran yang sesuai dengan kebutuhan penelitian.

⁴⁵ *ibid.* hlm. 20

2. Klasifikasi Data

Klasifikasi data merupakan tahap dari kegiatan mengurutkan dan menempatkan data yang telah diperoleh kemudian melakukan pengelompokan terhadap data yang telah ditetapkan.

3. Editing

Editing merupakan tahap dari kegiatan pengolahan data, data yang diperoleh perlu diperiksa kelengkapan, kejelasan dan relevansinya sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti.

4. Sistematisasi Data

Sistematisasi data merupakan tahap ketika seluruh data yang telah diperoleh dikumpulkan untuk disusun secara sistematis berdasarkan kebenaran. Sistematisasi data diperlukan guna memperoleh hasil penelitian secara sistematis dan logis dengan adanya hubungan yang saling berkaitan antara satu bahan hukum dengan bahan hukum lainnya untuk memperoleh gambaran umum mengenai solusi atas temuan penelitian. sehingga mudah di analisis lebih lanjut.⁴⁶

3.4 Analisis Data

Analisis data penelitian ini mengikuti metodologi analisis data deskriptif kualitatif, di mana semua temuan penelitian dideskripsikan dan dijelaskan secara mendalam dan ditetapkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dituangkan kedalam kalimat-kalimat dan menarik kesimpulan sehingga dapat mudah di pahami baik oleh diri sendiri maupun orang lain.

⁴⁶ *ibid.* hlm. 67

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan diatas, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Sertipikat elektronik memiliki kedudukan yang sama dengan sertipikat fisik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu diatur dalam UU No. 11 Tahun 2008, UU No. 6 Tahun 2023, PP No. 18 Tahun 2021, dan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kedudukan sertipikat tanah elektronik, sah nya suatu sertipikat tanah sebagai bukti penguasaan atas tanah bukan dilihat dari bentuknya namun dilihat dari kesesuaian data fisik serta data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah subjek hak atas tanah yang bersangkutan. Jadi baik sertipikat tanah dalam bentuk fisik ataupun sertipikat tanah dalam bentuk elektronik memiliki kedudukan hukum yang sama. Sertipikat elektronik termasuk kedalam akta autentik meskipun dalam bentuk elektronik.

- 2) Sertipikat tanah elektronik dapat memberikan perlindungan hukum baik dalam hal pembuktian kepemilikan atas tanah dan juga dalam hal perlindungan hukum terhadap data pribadi pada sertipikat tanah elektronik. Sertipikat elektronik merupakan perluasan dari alat bukti yang sah pada hukum acara yang berlaku di Indonesia berupa alat bukti elektronik. Sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum tetap dan dianggap benar sepanjang tidak terbukti hal sebaliknya. Alat bukti elektronik berupa dokumen elektronik pada intinya haruslah dijamin keutuhannya, keautentikannya, menerangkan suatu keadaan peristiwa hukum serta diselenggarakan menggunakan sistem elektronik yang

andal dan aman. Adapun cara pembuktian dari sertipikat elektronik ialah dengan mengakses langsung melalui sistem elektronik seperti yang termuat dalam Pasal 5 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kemudian cara pembuktian selanjutnya adalah dengan mencetak sertipikat elektronik kedalam bentuk kertas atau fisik.

- 3) Hambatan pensertipikatan tanah elektronik di Bandar Lampung antara lain diperlukan kesiapan dari BPN baik dalam perbaikan basis data pertanahan maupun sumber daya manusianya. Kemudian masyarakat masih tidak setuju dengan sertipikat elektronik, masih adanya kenyamanan memegang dokumen dalam bentuk fisik daripada dokumen elektronik. Selanjutnya kurangnya sosialisasi terkait sertipikat elektronik kepada masyarakat dan belum sempurnanya regulasi mengenai sertipikat elektronik.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, saran yang dapat diberikan ialah

- 1) Perlunya sosialisasi yang optimal mengenai sertipikat elektronik kepada masyarakat mengingat tidak seluruh masyarakat paham akan digitalisasi, baik itu proses pendaftaran, proses pengolahan hingga kemanfaatan, kepastian dan juga perlindungan hukum terhadap sertipikat elektronik
- 2) Perbaikan basis data pertanahan pada Kantor Pertanahan di setiap wilayah di perlukan, selain itu peningkatan infrastruktur yang merata terhadap akses teknologi, informasi dan komunikasi pada keseluruhan wilayah. Hal tersebut dilakukan guna mewujudkan penerapan sertipikat elektronik
- 3) Perlunya penyempurnaan aturan hukum mengenai sertipikat elektronik, harus dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan permasalahan baru kedepannya dalam kehidupan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Marhaendra, Gede dkk. *Hukum Perundang-Undangan*, Denpasar : Uwais Inspirasi Indonesia, 2017.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana, 2017.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. NTB : Mataram University Press, 2020.
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Nugroho, Sigit Sapto. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo : Kafilah Publishing, 2017.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika, 2019.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana, 2010.
- Sastra, Pandjaitan Budi. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Medan : CV Manhaji, 2016.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta, 2007.
- Sumarja, FX. dkk. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2020.
- *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung : Universitas Lampung , 2015.
- Suwitri, Sri. *Konsep Dasar Kebijakan Publik*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2008.
- Waskito, dkk. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2019.
- Wiranata, I Gede AB. *Hukum Telematika*. Bandar Lampung : Zam-Zam Tower, 2019.
- Yuhelson. *Pengantar Ilmu Hukum*. Gorontalo : Ideas Community, 2017.

JURNAL

- Agustina, Enny. “Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”, *Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkal Pinang Vol. 19 No. 3* (2021).
- Arifin, Zainal dkk. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 8 No. 1* (2019).
- Aulia Rizky, Sumarja FX, Hamidah Upik. “ Kewenangan Badan Pertanahan di Bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN ”, *Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara Vol. 4 No. 2* (2017).
- Ari, Suhattanto Muh. “Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik”, *Jurnal Widya Bhumi Vol. 1 No. 2* (2021).
- Atmaja, Dewa Gede. “ Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum”, *Kertha Wicaksana Vol. 12 No. 2* (2018).
- Destriana, Arsyilla dkk. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik”, *Pakuan Law Review Vol. 8 No. 1* (2022).
- Fitryantica, Agnes. “Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Indonesia Melalui Konsep Omnibus Law”, *Jurnal Gema Keadilan Vol. 6 No. 3* (2019).
- Hakim, Arif Rahman dan Idrus, Muammar Alay. “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah”, *Vol. 3 No. 1* (2021).
- Hamidah, Upik dan Yuniati, Ati. “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Upaya Mewujudkan Asas Terjangkau”, *Sakai Sembayan* (2021).
- Julyano, Mario dan Sulistyawan, Aditya Yuli. “ Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido Vol. 1 No. 1* (2019).
- Johansyah, “Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara”, *Solusi Vol. 17 No. 3* (2019) : 342
- Mayasari, “ Kebijakan Reformasi Regulasi Melalui Implementasi Omnibus Law di Indonesia”, *Jurnal Rechts Vinding Vol. 9 No. 1* (2020).
- Pratiwi, Widya. “Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital”, *Jurnal Hukum Lex Generalis Vol. 2 No. 9* (2021).
- Sinaulan, JH. “Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat”, *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya Vol. 4 No. 1* (2018).
- Sugianto, Qitshi Fauziyyah. “ Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital ”, *Jurnal Notarius Vol. 12 No. 2* (2019).

Wildan, Muhammad dkk. “Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 8 No. 1* (2020).

Yuniati, Ati. “Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2 No. 1* (2017).

PERATURAN PERUNDANGAN

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

WEBSITE

CNBC Indonesia, “Menteri ATR : Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah”, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah/amp> ,diakses Juli 2022.

Indonesiabaik.id,“Sertipikat Elektronik Segera Diluncurkan” <https://indonesiabaik.id/infografis/sertipikat-elektronik-segera-diluncurkan>, diakses Juli 2022.

Kontan.co.id, “Pakar Pertanahan sebut ada 2 Kelemahan sertifikat elektronik, apa itu”<https://amp.kontan.co.id/news/pakar-pertanahan-sebut-ada-kelemahan-sertifikat-elektronik-apa-itu>, diakses Juli 2022.

Suara.com,“8 Julukan Indonesia di Mata Dunia” <https://www.suara.com/news/2021/12/26/180500/8-julukan-indonesia-di-mata-dunia>, diakses Juli 2022.

HukumOnline.Com, “Kedudukan Peraturan Menteri dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan.” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-peraturan-menteri-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan-it5264d6b08c174>, diakses Januari 2023

Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Tahun ini Kementerian ATR/BPN Bakal Luncurkan E-Sertifikat.” tataruang.atrbpn.go.id, diakses Januari 2023

CNN Indonesia, “Pergantian Sertifikat Tanah Elektronik Dilakukan Bertahap.” <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210203204638-92601999/pergantian-sertifikat-tanah-elektronik-dilakukan-bertahap>, diakses Januari 2023

Kompas.com, “Kata Pengamat, Kekuatan Hukum Sertifikat Elektronik Sama Dengan sertipikat Konvensional” <https://amp.kompas.com/properti/read/2021/01/26/133000321/kata-pengamat-kekuatan-hukum-sertifikat-elektronik-sama-dengan-konvensional>, diakses Maret 2023.

Bisnis.com, “Sertifikat Tanah Elektronik Bakal Gunakan Blockchain, Ini Sederet Tantangannya” <https://m.bisnis.com/amp/read/20220720/47/1557233/sertifikat-tanah-elektronik-bakal-gunakan-blockchain-ini-sederet-tantangannya>, diakses Maret 2023.

BCC NEWS INDONESIA, “Sertifikat Tanah Elektronik : Bagaimana Penerapan, Keamanan, dan Sanksi Terhadap yang Menolak”, <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-55907277>, diakses Maret 2023.