

**IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM
MEWUJUDKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)**

(Skripsi)

Oleh:

Syabila Wulan Riyanti

NPM. 2112011285



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan

Oleh

Syabila Wulan Riyanti

Perkembangan teknologi memberikan dampak signifikan termasuk pada administrasi pertanahan di Indonesia. Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan sertipikat elektronik sebagai inovasi untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Sertipikat elektronik diterapkan sejak diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan mulai melakukan penerbitan sertipikat elektronik pada 1 April 2024 hanya pada aset pemerintah dan secara menyeluruh pada 27 Juni 2024. Berdasarkan kenyataan tersebut, penulis merumuskan permasalahan yaitu: (1) Bagaimana implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, (2) Apakah faktor penghambat dalam implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatis empiris. Sumber data yang digunakan berupa data primer, sekunder dan tersier. Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan implementasi sertipikat elektronik mewujudkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak katas tanah. Dengan implementasi sertipikat elektronik meminimalisir permasalahan dalam pertanahan, seperti duplikasi sertipikat, sengketa tanah, serta mempermudah akses terhadap dokumen kepemilikan tanah. Kedudukan sertipikat elektronik sama dengan sertipikat analog dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah. Faktor penghambat dalam implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yaitu ketidakstabilan jaringan internet, gangguan pada sistem dan stigma masyarakat terhadap sertipikat elektronik.

Kata Kunci: Seripikat Elektronik, Jaminan Kepastian Hukum,

Administrasi Pertanahan

ABSTRACT

Implementation of Electronic Certificates in Realizing Legal Certainty Guarantees (Study at the South Lampung Regency Land Office)

By

Syabila Wulan Riyanti

Technological developments have a significant impact, including on land administration in Indonesia. Ministry of ATR/BPN has implemented electronic certificates as an innovation to increase efficiency, transparency, and legal certainty in land registration. Electronic certificates have been implemented since the issuance of the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 1 of 2021 concerning electronic certificates. Kantor Pertahanan Kabupaten Lampung Selatan began issuing electronic certificates on April 1, 2024 only for government assets and comprehensively on June 27, 2024. Based on these facts, the author formulates the problems, namely: (1) How is the implementation of electronic certificates in realizing legal certainty guarantees in studies at the South Lampung Regency Land Office, (2) What are the inhibiting factors in the implementation of electronic certificates in realizing legal certainty guarantees in studies at the Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.

The research method used in this study is the empirical normative method. The data sources used are primary, secondary and tertiary data. The data collection procedure is carried out by means of literature studies and field studies. The data obtained are then analyzed using qualitative descriptive methods.

The results of the study show that the implementation of electronic certificates creates a guarantee of legal certainty for land rights holders. The implementation of electronic certificates can minimize problems in land, such as duplication of certificates, land disputes, and facilitate access to land ownership documents. The protection of electronic certificates is stronger than analog certificates with the same status and can be used as valid evidence. Inhibiting factors in the implementation of electronic certificates in realizing the guarantee of legal certainty are the instability of the internet network, disruption to the system and the stigma of society towards electronic certificates.

Keywords: *Electronic Certificates, Legal Certainty Guarantee, Land Administration*

**IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM
MEWUJUDKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)**

Oleh

Syabila Wulan Riyanti

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapat Gelar
SARJANA HUKUM**

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2025

Judul : Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam
Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Studi
Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung
Selatan

Nama Mahasiswa : Syabila Wulan Riyanti

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011285

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum



Prof. Dr. F.X. Sumarja, S.H., M.Hum

NIP. 196506221990031001

Ati Yuniati, S.H., M.H.

NIP. 197806292005012001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eka Deviani'.

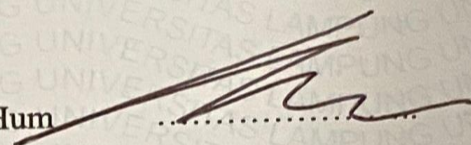
Eka Deviani, S.H., M.H.

NIP. 196108051989031005

MENGESAHKAN**Tim Penguji**

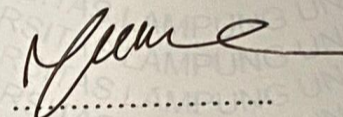
Ketua

: Prof. DR. F.X. Sumarja, S.H., M.Hum



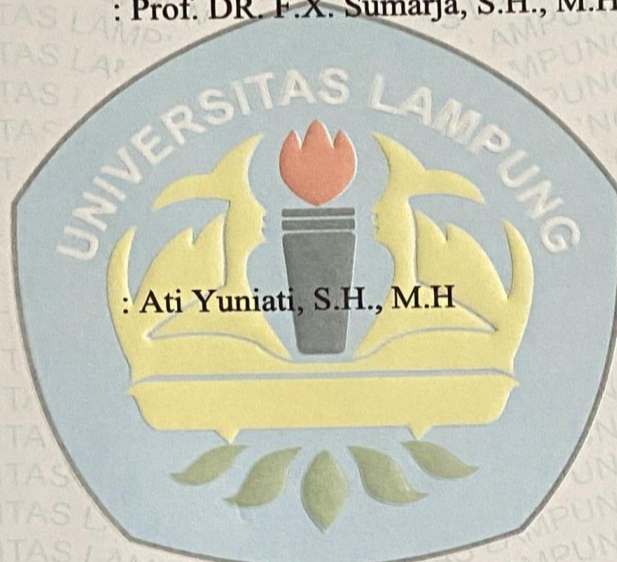
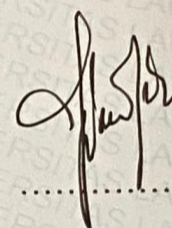
Sekretaris

: Ati Yuniati, S.H., M.H



Penguji Utama

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

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung****Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.****NIP. 196412181988031002****Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 23 April 2025**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syabila Wulan Riyanti
NPM : 2112011285
Jurusan : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)”** adanya benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung Nomor 2 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 23 April 2025



Syabila Wulan Riyanti
NPM. 2112011285

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Syabila Wulan Riyanti dilahirkan di Natar pada tanggal 30 September 2003, yang merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Riyanto dan Ibu Siti Wulandari. Penulis menyelesaikan pendidikan formal di SD Negeri 1 Wai Sari pada Tahun 2015, SMP Negeri 4 Natar pada Tahun 2018, dan SMA Swadhipa Natar pada Tahun 2021. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi (SBMPTN) pada Tahun 2021. Selama mengikuti perkuliahan, penulis bergabung dalam UKM-F FOSSI FH UNILA. Pada tahun 2024 penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Simpang Mesuji, Kecamatan Simpang Pematang, Kabupaten Mesuji. Penulis juga pernah mendapatkan kesempatan menjadi salah satu *awardee* program Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) *Batch 4* di Universitas Gadjah Mada, D.I. Yogyakarta. Penulis menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal itu baik bagimu dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu buruk bagimu. Allah mengetahui, sedangkan kamu tidak mengetahui”.

(QS. Al-Baqarah: 216)

"Darinya (tanah) itulah Kami menciptakan kamu, kepadanyalah Kami akan mengembalikan kamu dan dari sanalah Kami akan mengeluarkanmu pada waktu yang lain".

(QS. Taha: 55)

“Bukan nikmatnya yang kurang, tapi rasa syukurnya yang hilang”

(Anonim)

PERSEMBAHAN



Puji syukur atas segala rahmat, nikmat dan karunia yang telah diberikan Allah SWT serta junjungan kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW sehingga karya tulis ini dapat terselesaikan. Karya tulis ini dipersembahkan kepada:

Kedua Orang Tua Tercinta,

Bapak Riyanto dan Ibu Siti Wulandari, Orang tua terhebat yang senantiasa memberikan cinta, kasih sayang, dukungan, motivasi, bimbingan dan doa. Terima kasih atas segalanya, semoga suatu saat dapat membahagiakan dan membuat bangga kalian.

Adik-adikku tersayang

Alfitra Panji Arianto dan Akbar Nugraha Arianto terima kasih untuk segala dukungan, kasih sayang, perhatian, dan canda tawa yang telah diberikan. Terima kasih karena selalu menghibur dan memberikan semangat, semoga saya dapat menjadi kakak yang dapat dibanggakan.

Seluruh Keluarga Besar.

Almamaterku Tercinta,
UNIVERSITAS LAMPUNG

SANWACANA

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena dengan segala rahmat dan hidayahnyalah, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul Pendaftaran dan Perlindungan Hukum Indikasi Geografis Pisang Muli Sebagai Produk Kekayaan Alam Lampung dengan baik. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang membawa kita ke dalam zaman yang terang benderang seperti sekarang.

Karya ini terselesaikan bukan hanya kerja keras penulis, tetapi juga penulis telah mendapat bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung
2. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. Ibu Marlia Eka Putri. A.T.T., S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I terimakasih atas waktu yang diberikan disela-sela kesibukan, mencurahkan segenap pemikirannya, membantu penulis dengan penuh kesabaran memberikan arahan, bimbingan, nasihat, masukan, serta motivasi serta sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. 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 masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik saran dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Fathoni, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini.
8. Ibu Firganefi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing serta membantu penulis dalam perkuliahan.
9. Terimakasih kepada Staff Bagian Hukum Administrasi Negara Mba Yanti dan Mba Putri.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan waktu untuk memberikan ilmu pengetahuan dan kepada seluruh staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Lampung.
11. Bapak Ridho selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan) dan Kak Grace selaku Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yang sangat membantu dalam mendapatkan data untuk penulisan skripsi ini. Terimakasih untuk semua kebaikan dan bantuannya
12. Teruntuk kedua orang tuaku, cinta pertamaku Bapak Riyanto dan malaikatku Ibu Siti Wulandari terima kasih untuk segala cinta dan kasih sayangnnya, selalu memberikan bimbingan, masukan, arahan, motivasi serta dukungan pada setiap langkahku. Terima kasih untuk doa yang selalu dilangitkan demi kelancaran segala urusanku. Terima kasih atas permintaanku yang selalu dikabulkan. Terima kasih untuk kerja keras dan seluruh pengorbanan yang telah dilakukan untukku, terima kasih untuk kekuatan dan semangat yang diberikan padaku saat dunia tidak berpihak padaku dan meyakinkan bahwa aku kuat. Terima kasih karena selalu mengajarkan untuk terus menjadi orang baik sekalipun tidak diperlakukan dengan baik. Terima kasih telah mendidik dengan sebaik-baiknya. Terima kasih karena selalu menjadi rumah dan tempatku pulang

dengan memberikan rasa nyaman. Semoga panjang umur, sehat selalu agar dapat terus mendampingi dalam setiap perjalanan hidupku. Semoga aku kelak dan dapat terus membahagiakan dan membanggakan kalian.

13. Teruntuk Adik-adikku Alfitra Panji Arianto dan Akbar Nugraha Arianto, terima kasih untuk kasih sayang yang diberikan, terima kasih untuk canda dan tawa yang sering kali diberikan untuk menghiburku. Terima kasih karena terus menjagaku dan memberi aku kekuatan untuk meraih impian dan menjadi kakak yang kelak dapat kalian banggakan. Semoga Allah mempermudah jalan kita agar kelak dapat membahagiakan dan membuat bangga orang tua kita.
14. (almh) Eyangku tercinta, terima kasih untuk seluruh doa yang eyang langitkan dan seluruh usaha eyang dalam merayu Allah SWT disetiap sholat eyang untuk mempermudah dan memperlancar segala urusan anak dan cucu eyang. Terima kasih untuk seluruh kasih sayang dan cinta yang eyang berikan, terima kasih untuk bekal yang seringkali eyang siapkan dikala ibu tidak sempat menyiapkannya, terima kasih untuk banyak hal yang telah eyang berikan dan lakukan, terima kasih telah menjadi contoh untuk menjadi orang baik dan menciptakan keluarga besar yang selalu mendukung dan memberi kekuatan satu sama lain. Kepergian eyang di masa akhir kuliahku merupakan hal yang berat, tapi aku coba untuk kuat agar kelak dapat membanggakan eyang disana. Kini saatnya aku tukar doa yang selalu eyang langitkan dulu dengan mendoakan eyang selalu, semoga Surga untuk eyang.
15. Sepupuku Mas Galuh, Mas Indra, Mba Hesty, Mba Zara, dan Abang Dapotz terima kasih untuk dukungan dan banyak membantu sedari awal masa pendaftaran perkuliahan sampai aku dapat menyelesaikan skripsi ini.
16. Seluruh keluarga besarku, terima kasih telah memberikan doa dan dukungan kepadaku.
17. Keluarga bulek Yanti, om Dwi, Ratu, Aca terima kasih karna menerimaku saat aku di Jogja, menjagaku, memberikan kasih sayang dan dukungan sampai aku tidak merasa sedang merantau dan jauh dari keluarga. Terima kasih karena selalu memastikan aku untuk tetap baik-baik saja.

18. Pemilik NPM 21714064 terimakasih untuk bantuan yang diberikan, arahan dan masukan, semangat yang diberikan, serta waktu yang diluangkan untuk membantuku dalam perkuliahan maupun penulisan skripsi ini.
19. Terima kasih kepada grup manusia-manusia Tiara, Chritin, Maudina, Trio, Mukhlis, Dianta, Dira, Maura, Sharla, Nia, Fern, terima kasih untuk semua dukungan yang diberikan, jika bukan karna kalian mungkin dunia perkuliahanku akan monoton.
20. Terima kasih kepada kelompok Hanamoy, teman-teman seperjuanganku di HAN, Maudina, Christin, Naya, Berliana, Anya, Retha, Regi, terimakasih untuk semua dukungan yang diberikan dan waktu yang kalian luangkan untuk kebersamaian satu sama lain.
21. Terima kasih kepada teman-temanku Erliyana, Widiya, Dila, Ayu, Billy, Saif, Adit, Ipul terima kasih karena selalu menyediakan waktu dikala aku butuh didengarkan, terima kasih untuk hal-hal baik yang kalian berikan padaku.
22. Terima kasih kepada kelompok Gandamana PMM 4 *inbound* Universitas Gadjah Mada yang telah kebersamaiku selama mengikuti kegiatan PMM. Semoga ada ketidaksengajaan yang mempertemukan kita kembali.
23. Terima kasih kepada teman Nusantaraku Fitri, Ida, Nun, Putri, Mare, terimakasih karena tetap kebersamaiku sekalipun kita sudah tidak bersama, mendengarkan ceritaku, mendukung dan menghiburku ketika semangatku sedang turun. Aku menunggu pertemuan kita kembali suatu hari nanti.
24. Almamater Tercinta, beserta Seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung angkatan 2021.
25. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas bantuan dan dukungannya.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis memohon maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan skripsi ini, sebab penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi kita semua.

Bandar Lampung, 23 April 2025

Penulis,

Syabila Wulan Riyanti

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
MENYETUJUI.....	iii
MENGESAHKAN	iv
PERNYATAAN.....	v
RIWAYAT HIDUP	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
SANWACANA	ix
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 8
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	8
2.1.1 Definisi Penguasaan Hak Atas Tanah.....	8
2.1.2 Macam-macam Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.2 Hak Atas Tanah.....	13
2.2.1 Definisi Hak Atas Tanah.....	13
2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah.....	14
2.3 Pendaftaran Tanah.....	20
2.3.1 Definisi Pendaftaran Tanah.....	20
2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	22
2.3.3 Asas Pendaftaran Tanah.....	24
2.3.4 Objek Pendaftaran Tanah.....	25

2.4 Sertipikat Elektronik	31
2.4.1 Definisi Sertipikat Elektronik	31
2.4.2 Kedudukan Sertipikat Elektronik.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1 Pendekatan Masalah.....	34
3.2 Sumber dan Jenis Pemilihan Data.....	35
3.2.1 Data Primer	35
3.2.2 Data Sekunder	36
3.3 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	37
3.3.1 Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.3.2 Teknik Pengolahan Data	38
3.4 Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.....	40
4.2 Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum	41
4.3 Faktor Penghambat dalam implementasi sertipikat elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan	65
BAB V PENUTUP	69
5.1 Kesimpulan	69
5.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN.....	76

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kemajuan teknologi dan berkembangnya dunia digital berdampak sangat besar bagi masyarakat. Dengan keadaan seperti ini, mengharuskan masyarakat untuk selalu belajar dan mengikuti perkembangan teknologi. Dengan semakin berkembangnya dunia digital di Indonesia, akan membantu dan mempermudah aktivitas-aktivitas masyarakat Indonesia.¹ Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern.² Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi memberikan dampak signifikan terhadap berbagai sektor, pada pelayanan publik di Indonesia sudah berjalan melalui fitur OSS (*Online Single Submission*), persidangan secara daring (*e-court*), bidang perpajakan dengan aplikasi perpajakan *efilling*, pendaftaran fidusia secara elektronik, dan di bidang pertanahan sudah dimulai pada tahun 2021 yaitu Hak Tanggungan Elektronik.

Tanah mempunyai peran yang begitu penting dalam kehidupan manusia, baik dalam kehidupan bernegara maupun kehidupan bermasyarakat. Seperti yang dijelaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

¹ Rizky Rahajeng Tania Putri dkk, "Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran E-Sertipikat Tanah di Era Digitalisasi" *In Proceeding of Conference on Law and Social Studies Vol 4, No. 1*, (2023), hlm. 1.

² Ana Silviana, "Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia" *Administrative Law and Governance Journal*, Vol 4, No. 1, (2021), hlm. 51.

Aturan mengenai hak atas tanah menunjukkan pentingnya peran tanah dalam kehidupan, perlu adanya jaminan kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah agar adanya kepastian kepemilikan tanah.³ Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dari administrasi pertanahan berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.⁴ Salah satu inovasi penting adalah penerapan sertipikat elektronik. Inovasi ini upaya pemerintah untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelayanan publik, khususnya dalam hal administrasi pertanahan. Di sisi lain, upaya inovatif ini sebagai bentuk kepedulian negara dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, dimana tanah menjadi faktor utama bagi masyarakat untuk dapat berkehidupan yang layak karena kesejahteraan masyarakat adalah tanggung jawab negara sebagaimana dituangkan dalam konstitusi.⁵

Penerapan sertipikat elektronik dimulai dengan diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 9 memuat definisi sertipikat elektronik “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el”. Penerbitan sertipikat-el salah satu upaya dari sebuah cita-cita Kementerian ATR/BPN yakni meminimalisir

³ Andhi Nur Rahmadi dkk, “Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kota Probolinggo”. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM)*, Vol 3 No. 1 (2022), hlm. 42.

⁴ M Ilham Dwi Putranto dan Mansyur, A, “Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik”. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 2 No. 1, (2023), hlm. 15.

⁵ Maulana Zakki Syabbani, “Implementasi Hukum Atas Berlakunya Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul”, Disertasi Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024, hlm. 4.

terjadinya permasalahan yang sering kali terjadi yaitu duplikasi sertifikat hak milik atas tanah.

Transformasi menuju sertifikat-el juga sejalan dengan upaya pemerintah dalam modernisasi sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Program ini merupakan bagian dari visi untuk menciptakan sistem yang lebih transparan dan akuntabel, yang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi dan investasi. Sertipikat-el tidak hanya mempermudah proses pendaftaran tanah, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan yang ada. Sertipikat-el merupakan bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi untuk mengurangi sengketa dibidang pertanahan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional. Tujuan dari sertipikat-el untuk meningkatkan efisiensi dalam pelayanan publik, memudahkan proses digitalisasi, dengan tujuan meminimalisir konflik dan sengketa.⁶

Dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dipaparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik.⁷ Dengan adanya sertipikat-el, proses pendaftaran tanah akan menjadi lebih cepat, efisien, dan aman. Sertipikat-el dapat mengurangi potensi sengketa tanah yang sering kali disebabkan oleh dokumen yang hilang, rusak, atau dipalsukan. Sertipikat-el nantinya akan diterbitkan melalui dua cara, pertama pengurusan sertipkat ini dimulai sejak awal pendaftaran untuk tanah yang sebelumnya belum pernah diterbitkan sertipikat. Cara kedua adalah dengan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

⁶ Reza Adriansyah Putra dan Atik Winarti, "Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023", *Jurnal USM Law Review*, Vol 7 No. 2 (2024), hlm. 836.

⁷ Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Sasi* 27, no. 3 (2021), hlm. 337.

Sertipikat-el menawarkan tingkat perlindungan dan kepastian hukum yang sama dengan sertipikat konvensional.⁸ Sertipikat hak atas tanah elektronik pada prinsipnya sama dengan sertipikat hak atas tanah konvensional yang bertujuan untuk membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.⁹ Kesesuaian data fisik dan atau data yuridis menjadi syarat utama dalam penerbitan sertipikatel, sebab apabila data fisik dan atau data yuridis kurang lengkap atau bidang tanah masih dipersengketakan maka bidang tanah tidak dapat diterbitkan sertipikat-el hal ini diatur dalam pasal 18 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Merujuk pada Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, dokumen elektronik maupun hasil percetakannya melalui sistem elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah. Dalam pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah.¹⁰ Dalam sertipikat elektronik terdapat Tanda Tangan Elektronik atau yang disebut TTE, aturan mengenai penggunaan TTE yaitu pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, TTE akan dinyatakan sah bila diterbitkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSrE) Indonesia dan diakui oleh Kementerian Kominfo.

⁸ Reza Adriansyah Putra dan Atik Winarti, op.cit., hlm. 841.

⁹ Rahman Hasima dkk, "Penyuluhan Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah". *Amal Ilmiah: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol 4 No. 2, (2023), hlm. 231.

¹⁰ Novita Riska Ratih, "Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum", Tesis Universitas Islam Malang, 2021, hlm. 10.

TTE tersertifikasi ini memiliki kekuatan hukum setara dengan tanda tangan basah serta validitas dan keaslian tanda tangan yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini merupakan rujukan legitimasi kedudukan sertipikat-el untuk dapat dipergunakan sebagai bukti dipersidangan sepanjang data yang tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah(dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah.¹¹ Sertipikat-el memberikan berbagai manfaat kepada masyarakat seperti kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertipikat tanah menjadi landasan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat.¹²

Guna mendukung program sertipikat-el yang dirancang oleh Presiden dan Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan mulai melakukan penerbitan sertipikat-el pada 1 April 2024 yang difokuskan secara bertahap pada aset milik pemerintah daerah Kabupaten Lampung Selatan.¹³ Sertipika-el diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan secara menyeluruh pada 27 Juni 2024.¹⁴ Hal ini disebabkan karena Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan belum masuk ke 104 satker yang diproyeksikan sertipikat-el.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti memiliki ketertarikan untuk menulis sebuah tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum (Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)”.

¹¹ Sulistyowati dkk, “Pengaturan dan kepastian hukum penerbitan sertipikat elektronik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia”. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*. (2022), hlm. 9.

¹² Nur Hidayani Alimuddin,op.cit., hlm. 441.

¹³ Kantor Pertanahan Lampung Selatan Siap Dukung Program Sertipikat Elektronik <https://serambilampung.com/kantor-pertanahan-lampung-swlatan-siap-sulung-program-sertipikat-elektronik>. Diakses pada 26 Oktober 2024 pukul 11.30

¹⁴ Kantor ATR/BPN Lampung Selatan Sosialisasi Layanan Sertipikat Elektronik <https://www.lampungselatankab.go.id/web/2024/06/24/kantor-atr-bpn-lampung-selatan-sosialisasi-layanan-sertipikat-elektronik/>. Diakses pada 26 Oktober 2024 pukul 11.00

1.2 Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, peneliti perlu melakukan identifikasi dan menentukan serta merumuskan masalah agar penelitian ini lebih terfokus. Oleh karena itu, peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum pada kantor pertanahan kabupaten Lampung Selatan?
2. Apakah faktor penghambat dalam implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum pada kantor pertanahan kabupaten Lampung Selatan?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penghambat dalam implementasi sertipikat elektronik dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan kajian dalam ranah Hukum Administrasi Negara, khususnya pada bidang agraria dengan membahas jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat elektronik serta yang menjadi faktor penghambat dalam implementasi sertipikat tanah elektronik. Peneliti membatasi ruang lingkup studi terkait lokasi studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dan tahun studi pada 2024.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dari penelitian ini dapat dibagi menjadi menjadi dua:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat secara teoritis, serta sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Bagi peneliti sendiri diharapkan agar dapat menambah ilmu serta wawasan yang lebih luas lagi, sehingga dapat dijadikan masukan dalam melihat perbedaan ilmu teori dengan praktik dilapangan.

2. Bagi Akademis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang pertanian dan teknologi informasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Definisi Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan merupakan suatu proses, cara perbuatan menguasai atau kesanggupan menggunakan sesuatu. Penguasaan artinya mempunyai hak untuk menggunakan, mengurus, tetapi belum tentu memiliki. “Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek yuridis.”¹⁵

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, merupakan isi hak penguasaan yang menjadi kriteria atau pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Penguasaan tanah secara yuridis berarti ada hak dalam penguasaan yang diatur hukum ada kewenangan menguasai secara fisik, misalnya sewa menyewa tanah secara yuridis tanah adalah hak pemilik tanah tetapi secara fisik tanah itu digarap atau digunakan oleh penyewa tanah dalam jangka waktu yang sudah disepakati, dalam hal menjamin tanah pada Bank maka Bank sebagai kreditur adalah pemegang hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan tetapi fisik penguasaannya atau penggunaannya tetap ada pada pemilik hak atas tanah. Penguasaan ini ada dalam aspek privat, aspek publik diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUDNRI tahun 1945 dan Pasal 2 UUPA bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹⁶

¹⁵ Urip Santoso, hukum Agraria kajian komprehensif, 2013, hlm 75

¹⁶ Ini Nyoman Triana dkk, “Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat”. *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol 1 No. 1, (2023). hlm. 13.

2.1.2 Macam-macam Penguasaan Hak Atas Tanah

1 Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUPA sampai dengan angka 3 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- a sIndonesia, yang bersatu sebagai bangsa indonesia
- b Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi,air dan ruang angkasa bangsa indonesi dan merupakan kekayaan nasional
- c Hubungan hukum antara Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.¹⁷

Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional karena Hak Bangsa Indonesia adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan sekaligus merupakan sumber dari hak-hak atas tanah lainnya. Ada dua unsur yang terkandung dalam Hak Bangsa ini, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.¹⁸

2 Hak Menguasai Dari Negara

Hak menguasai negara diatur dalam Pasal 2 UUPA yang bunyinya atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud memberi wewenang untuk:

¹⁷ FX Sumarja dkk, *Op.cit.*, hlm. 47.

¹⁸ Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1). hlm. 23.

- a Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hak menguasai dari Negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.¹⁹

3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak Ulayat mengandung 2 unsur yaitu Unsur Kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama, yang termasuk bidang hukum publik. Dan unsur tugas kewenangan yang termasuk bidang hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Kepala Adat sendiri atau bersama-sama dengan para Tetua Adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat.²⁰

¹⁹ *Ibid*, hlm. 48.

²⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.* Sejarah Pembentukan. hlm. 263.

Pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat pada dasarnya berkewajiban untuk:

- a. Menggunakan haknya sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakatnya itu.
- b. Menepati ketentuan dan kata sepakat yang telah tercapai antar- warga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama- sama maupun secara pribadi atas tanah yang bersangkutan.
- c. Menjaga dan memelihara dengan sebaik mungkin kondisi alam tempat mereka melakukan mata pencaharian tersebut.²¹

Hak Ulayat diatur dalam Pasal 3 yang bunyinya menncangkup ketentuanketentuan dalam Pasal 1 dan 2, Pelaksanaan hak ulayat dan hakhak yang serupa dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

4 Hak-hak Perorangan Atas Tanah

- a. Hak-hak atas tanah terdiri atas
 1. Primer yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan diberikan diatas tanah negara
 2. Sekunder yaitu hak yang bersumber dari pemiliknya (diperoleh dari pemiliknya) meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak sewa untuk bangunan yang diberikan diatas tanah hak milik, Hak gadai (gadai tanah), Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), Hak menumpang, Hak sewa tanah pertanian

²¹ Purnafi Purbacaraka dan Ridwan Hakim, "Sendi-sendi Hukum Agraria" Jakarta : Ghalia 1984. hlm. 32

b. Wakaf

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Wakif merupakan pihak yang mewakafkan harta benda miliknya Wakaf adalah penahanan suatu harta sehingga harta itu tidak dapat diwariskan, dijual atau dihibahkan dan hasilnya diberikan kepada penerimanya²². Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Jaminan atas tanah meliputi hak tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.²³

²² Trisno Wardy Putra, Buku Ajar Manajemen Wakaf (Bandung : Widana Bhakti Persada Bandung, 2024), hlm. 1

²³ Paputungan, N. "Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit". *Lex Privatum*, Vol 4 no. 2(2016). hlm. 15

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Definisi Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁴

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah. Dalam pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 2 memberi wewenang kepada Negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 24.

Hak atas tanah diartikan hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil manfaat dari hasil tanah. Jadi hak atas tanah ini berisikan:

1. Adanya Wewenang artinya menggunakan tanah dan tubuh bumi, air, ruang angkasa sepanjang untuk kepentingan penggunaan haknya. Dalam hal ini tidak dibenarkan pemegang hak atas tanah menggali tubuh bumi sembarangan, diperlukan izin tersendiri untuk itu;
2. Adanya Larangan artinya penggunaan wewenang tidak boleh merugikan pihak lain dan adanya pembatasan wewenang yang terletak pada sifat haknya misalnya Hak Guna Bangunan tidak dibolehkan untuk pertanian dan;
3. Adanya Kewajiban dalam hal ini yang mengelola atau mempergunakan tanah itu harus sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya, wajib memelihara tanah, dan mengusahakan sendiri tanah tersebut secara aktif.²⁵

2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak-hak atas tanah terdiri dari:

1. Hak Milik

Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada Pasal 20 ayat (1) menentukan bahwa : “Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hak milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa hak milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris

²⁵ Isnaini dan Anggreni A Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Medan: CV Pustaka Prima, 2023), hlm. 37-38.

meninggal dunia, oleh karena itu hak milik jangka waktunya tidak terbatas.²⁶

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Namun perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

3. Hak Guna Bangunan

Merujuk dalam ketentuan pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunanbangunannya, jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

²⁶ Shallman dan Darsono, *Hukum Agraria*, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017), hlm. 85-86.

4. Hak Pakai

Definisi hak pakai diatur pada pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

5. Hak Sewa

Merujuk dari ketentuan pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dapat juga dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

6. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Hal ini diatur dalam pasal 46 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

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

Macam-macam haknya disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang meliputi Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), menumpang dan Hak Sewa tanah pertanian. Hak-hak tersebut berisifat sementara dalam waktu singkat diusahakan akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, namun kenyataannya tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasan.²⁷

9. Hak-hak lain yang diterbitkan setelah lahirnya Undang-Undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak-hak lain yang akan terbit, diperbolehkan terbit diatur dengan Undang-Undang.

²⁷ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Kalifah Publishing, 2017), hlm. 97.

a. Hak Milik Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang tercantum pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

b. Hak Tanggungan

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

c. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan diatur dalam pasal 136 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang merupakan yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

d. Hak Ruang Bawah Tanah

Hak ruang bawah tanah diatur dalam pasal 146 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan. Batas kepemilikan tanah pada ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan batas kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.

e. Hak Ruang Atas Tanah

Hak ruang atas tanah diatur dalam pasal 146 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan. Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Definisi Pendaftaran Tanah

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, definisi Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam pasal 1 angka 1 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengolahan penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di

bidang pertanahan.²⁸ "Suatu rangkaian kegiatan" merujuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan antara satu dengan yang lain, menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang dibutuhkan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur oleh negara/pemerintah berupa pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah tertentu pada daerah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya untuk kepentingan rakyat, dalam rangka penyediaan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pemberian tanda dan pemeliharaan.²⁹ Terdapat dua tahap dalam pendaftaran tanah di Indonesia yaitu pendaftaran untuk pertama kali, dan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah dari suatu desa/ kelurahan.³⁰ Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara Agraria/Kepala BPN.³¹ Dalam hal suatu kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan pendaftaran tanah

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 72.

²⁹ Nizam Zakka Arrizal dan Fauzi, M. A, "Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 9, No. 1 (2023), hlm. 94-95.

³⁰ FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung: Justice Publisher, 2023), hlm. 21.

³¹ FX Sumarja dkk, *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2020), hlm. 56.

untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu kelurahan atau desa secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yakni pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.³² Perubahan itu terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya ada didaftar.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran tanah untuk bidang tanah yang belum didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang diselenggarakan oleh pemerintah ini di delegasikan kepada BPN sebagai pelaksana adalah kantor pertanahan kabupaten/kota dimana letak bidang tanah yang akan didaftar. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah kewenangan otonomi dari kantor pertanahan kabupaten atau kota.

2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.³³ Kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/ tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada

³² *Ibid*

³³ Rezeki Aldila Rajab dkk, "Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah", *Notarius*, Vol 13, No. 2 (2020), hlm. 646.

atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.³⁴ Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnyanya perbuatan hukum itu. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagaimana dimaksud diatas, untuk memberikan kepastian dan

³⁴ Ati Yuniati, "Kekuatan sertifikat sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah", *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2, No. 1, (2017), hlm. 15.

perlindungan hukum kepada pemegang hak akan diberikan sertipikat hak atas tanah, kemudian untuk melaksanakan penyedia informasi maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan bangunan yang telah terdaftar terbuka untuk umum, kemudian demi mencapainya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah dan bangunan termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas bangunan wajib daftar.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi :

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak, batas-batas dan luasnya bidang tanah (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak):
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Kepastian objek dan subjek hak diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh pemerintah dikebanyakan negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan/pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Publisitas prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah.³⁵ Pendaftaran hak-hak tersebut dimaksudkan untuk memberikan alat pembuktian yang kuat, berupa sertipikat hak tanah, mengenai keberadaannya pada seseorang atau suatu badan hukum, dalam hubungannya dengan pihak ketiga.³⁶

³⁵ FX Sumarja dkk, *Op.cit.*, hlm. 58.

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan), 2002. hlm. 212.

2.3.3 Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- a. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum;
- c. Asas terjangkau dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
- 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. Asas ini menuntut dipeliharanya data tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka;
- e. Asas terbuka dimaksudkan data pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat diakses oleh masyarakat yang berkepentingan menurut ketentuan yang berlaku.³⁷

³⁷ FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2015), hlm.16.

2.3.4 Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjadi objek Pendaftaran tanah yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Berdasarkan pada Pasal 29 Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dapat dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dalam pasal 35 Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Dalam pasal 41 Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.³⁸

- b. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan diatur dalam pasal 136 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang merupakan yang dimaksud dengan hak pengelolaan

³⁸ Isnaini dan Anggreni A Lubis, *Op.cid.*, hlm. 65-67

adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan kepada instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan bank tanah, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/daerah dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

c. Tanah wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang tercantum pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

e. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah).

Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.³⁹

f. Tanah Ulayat

Tanah ulayat diatur dalam pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat adalah tanah persekutuan yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada. Dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Tanah Ulayat adalah Tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah. Penetapan Hak Ulayat menjadi Hak Pengelolaan merupakan bentuk pengakuan kepada masyarakat hukum adat.

g. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1

³⁹ *Ibid. hlm. 68-69.*

angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.⁴⁰ Pengertian Tanah Negara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang dimaksud Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara barang milik daerah.

h. Ruang Bawah Tanah

Hak ruang bawah tanah diatur dalam pasal 146 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan. Batas kepemilikan tanah pada ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan batas kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan.

i. Ruang Atas Tanah

Hak ruang atas tanah diatur dalam pasal 146 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan

⁴⁰ Isnaini dan Anggreni A Lubis, *Op.cit.*, hlm.69

tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan. Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan.

Hak guna bangunan dan hak pakai dapat diberikan di atas tanah negara, tanah ulayat, di atas tanah hak milik. Khusus hak guna usaha hanya diberikan di atas tanah negara atau hak pengelolaan. Hak pengelolaan diberikan di atas tanah negara atau tanah ulayat. Tanah negara dan tanah ulayat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah termasuk obyek yang didaftar, namun tidak diterbitkan sertipikat tanah.⁴¹

Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah lain, tanah negara dan tanah ulayat pendaftarannya dilakukan dengan dibukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara dan tanah ulayat tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat.

Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya. Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merumuskan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas pada tanah negara dalam arti yang sempit.⁴² Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merumuskan

⁴¹ FX Sumarja, *Op.cit.*, hlm. 26-27.

⁴² *Ibid.*

bahwa Tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat adalah tanah persekutuan yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada.

2.4 Sertipikat Elektronik

2.4.1 Definisi Sertipikat Elektronik

Berdasar pada Pasal 1 Angka 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Definisi Sistem elektronik diatur pada Pasal 1 Angka 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/ atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.

Definisi Sertipikat el diatur dalam Pasal 1 Angka 9 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 sertipikat elektronik. Merujuk pada Pasal 1 Angka 9 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang

diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-e1. Buku Tanah Elektronik yang selanjutnya disebut BT-el adalah Buku Tanah yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data.

Sertipikat-el ini nantinya akan diterbitkan melalui dua cara, pertama pengurusan sertipkat ini dimulai sejak awal pendaftaran untuk tanah yang sebelumnya belum pernah diterbitkan sertipikatnya. Cara kedua bahwa proses penggantian atas sertipikat analog atau yang masih konvensional dengan sertipkat elektronik yang dalam hal ini disebut alih media. Sertipikat-el untuk mewujudkan digitalisasi dan efisiensi dalam pelayanan kepada publik dengan harapan mengurangi sengketa terkait dengan pertanahan.⁴³

2.4.2 Kedudukan Sertipikat Elektronik

Dokumen Elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/ atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik disahkan menggunakan tanda tangan elektronik sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan. Dokumen elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan segel elektronik melalui sistem elektronik. Hasil cetak dari dokumen

⁴³ Diana RW Napitupulu, “Kepastian Hukum Terhadap Elektronifikasi Sertipikat Tanah (Sertipikat-el) Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol 3 No. 7 (2024), hlm.420.

elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dan untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik ini dapat diakses melalui sistem elektronik.

Kedudukan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik telah diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2024 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Dokumen elektronik adalah informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, huruf dan seterusnya yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.⁴⁴ Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.⁴⁵

Sertipikat-el sudah memenuhi standar seperti yang telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 Angka 1 sampai pasal 6 yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Perihal keadaan yang dituangkan dalam kegiatan pendaftaran tanah sistem elektronik ini dijabarkan dalam bentuk dokumen, bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga dapat dipahami bahwa Peraturan Menteri ini telah memenuhi syarat formil dan materil dari dokumen elektronik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti.⁴⁶

⁴⁴ Tiffany J Monalu dkk, "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem elektronik Sebagai Jaminan Keamanan", *Lex Privatum*, Vol 11, No. 2 (2023), hlm. 5.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 3.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 6.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitian.⁴⁷ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

3.1 Pendekatan Masalah

Metode penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang terfokus pada peraturan atau perUndang-Undangan yang tertulis (*law in books*) atau penelitian yang didasarkan pada kaidah atau norma yang berlaku dalam masyarakat.⁴⁸ Metode Penelitian hukum empiris merupakan metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁴⁹ Pendekatan yuridis empiris menjadi dasar mengukur terjadinya kesenjangan hukum (*legal gap*) antara peraturan perUndang-Undangan (*das solen*) dan praktik atau realitas hukum dimasyarakat sebagai *das sein*.⁵⁰

⁴⁷ Gede AB Wiranata, dan Yennie Agustin MR, Sampel Dan Teknik Sampel Dalam Penelitian, (Bandar Lampung : 2018), hlm. 71.

⁴⁸ Muhammad Hendri Yanova dkk, "Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris" Badamai Law Journal, Vol 8 No. 2 (2023), , hlm. 400

⁴⁹ *Ibid* hlm. 404

⁵⁰ Irwansyah, Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel, (Sleman: Mirra Buana Media, 2022), hlm. 138.

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah normatif empiris. Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Metode penelitian hukum normatif empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris. Pendekatan yuridis normatif pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan. Pendekatan yuridis normatif mengutamakan bahan hukum berupa peraturan perUndang-Undangan sebagai bahan acuan dalam melakukan penelitian.⁵¹ Dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.

3.2 Sumber dan Jenis Pemilihan Data

Data dalam suatu penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

3.2.1 Data Primer

Data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur dengan narasumber yakni, informan:

1. Ridho Aulia Husein, M.H. (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)
2. Grace Elisabeth Silaban, S.H. (Analisis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan)
3. Tiga orang pemohon sertifikat el pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan

⁵¹ Irwansyah, op.cit., hlm. 133.

3.2.2 Data Sekunder

Data diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat dan berkekuatan hukum tetap dengan topik masalah yang dibahas meliputi:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
 - 5) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
 - 6) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.
 - 7) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2024 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 10) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
 - 11) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

- 12) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 13) Peraturan Menteri Komunikasi Dan Informatika Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Tata Kelola Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik
 - 14) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk arah kepada penulis meliputi buku-buku hukum, bahan-bahan hukum yang bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Naskah Akademik Peraturan Mahkamah Agung dan literatur-literatur, tesis, jurnal ilmiah serta tulisan-tulisan dalam internet.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang bisa memberikan penjelasan perihal bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, buku-buku, laporan-laporan, jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian, serta media internet.

3.3 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan proses pelaksanaan pengumpulan data, karena teknik pengumpulan data merupakan strategi atau cara yang akan digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data/informasi yang dibutuhkan sesuai dengan permasalahan penelitian serta untuk proses melakukan analisis dan pengambilan kesimpulan dalam melakukan penelitian⁵².

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Studi pustaka

Studi pustaka adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca, mengutip, mencatat dan memahami berbagai literatur yang ada hubungannya dengan materi penelitian, bisa berupa bukubuku, peraturan Undang-Undang, serta dokumen lain yang mempunyai hubungan dengan objek penelitian. Studi pustaka dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder, yang dalam hal ini penulis melakukannya dengan cara membaca dan mengutip serta mencatat dari berbagai buku-buku, dokumen, majalah, surat kabar dan informasi lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, selanjutnya melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah kegiatan yang melibatkan pengumpulan data langsung di lapangan atau tempat terkait dengan topik yang ingin dipelajari. Peneliti melakukan wawancara dengan informan dan pencatatan data. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data,

⁵² Nizamuddin dkk, Metodologi Penelitian; Kajian Teoritis Dan Praktis Bagi Mahasiswa. (Bengkalis: CV. Dotplus Publisher, 2021), hlm. 149.

wawancara dilakukan dengan tanya jawab secara langsung untuk mendapatkan informasi. Teknik wawancara dengan mempersiapkan daftar pertanyaan dan akan dikembangkan pada saat wawancara berlangsung. Tujuan dari studi lapangan ini adalah untuk memperoleh data primer terkait implementasi sertipikat-el pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.

3.3.2 Teknik Pengolahan Data

Setelah mengumpulkan data, maka data yang terkumpul diolah untuk menentukan data yang baik dalam melakukan pengolahan data, penulis berbagai kegiatan sebagai berikut:

- a. Identifikasi yaitu data yang telah dikumpulkan baik data primer dan data sekunder dilakukan pemeriksaan untuk memastikan bahwa data tersebut cukup dan akurat.
- b. Klasifikasi yaitu penggolongan atau pengelompokan data menurut pokok bahasan yang telah ditentukan.
- c. Sistematisasi yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.
- d. Editing yaitu memeriksa, mengoreksi data tersebut diolah guna menentukan data tersebut berguna atau tidak, sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan.

3.4 Analisis Data

Metode Analisis data merupakan sebuah proses yang mengatur sistematika data, yang mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Analisa data dilakukan melalui pengolahan data yang diperoleh dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Data primer yang didapat dari lapangan terlebih dahulu diteliti kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklasifikasi dan dilakukan penyusunan secara

sistematis serta konsisten guna memudahkan dalam melakukan analisis. Data primer terlebih dahulu di korelasi untuk menyelesaikan data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka maupun lapangan ini dilakukan pembahasan secara deskriptif analitis. Deskriptif merupakan pemaparan hasil penelitian yang tujuan untuk memperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Analisis data dengan cara menguraikan data yang peneliti dapat dari hasil wawancara secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan data dan pemahaman hasil analisis.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi sertipikat el merupakan upaya dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum, sebab sertipikat el lebih menjamin kepastian hukum dibanding dengan sertipikat analog. Sertipikat el dapat dijadikan alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah, sebab sertipikat el setara dengan sertipikat analog. Keunggulan yang dimiliki sertipikat el berguna untuk meminimalisir resiko kejahatan yang ditimbulkan akan kepemilikan hak atas tanah seperti sertipikat tumpang tindih. Sertipikat el yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 9.387 dengan sertipikat cetak sebanyak 8.915 dan sertipikat belum cetak sebanyak 472.
2. Faktor penghambat dalam implementasi sertipikat el seperti ketidakstabilan jaringan internet dan gangguan pada sistem dapat mengganggu kelancaran proses pendaftaran sebab akan berpengaruh pada proses pengimputan data, resiko kehilangan data yang telah diinput yang akan berakibat terjadi pengulangan penginputan data dan meningkatkan risiko kesalahan data. Selain itu, stigma masyarakat terhadap sertipikat elektronik masih kuat yang disebabkan oleh kekhawatiran akan kekuatan hukum sertipikat el apakah setara dengan sertipikat analog, ketidakpahaman tentang keamanan data, dan cara kerja sistem elektronik, serta pengalaman buruk sebelumnya dengan teknologi. Ketidakpastian mengenai kesiapan pemerintah dan infrastruktur pendukung juga memperburuk pandangan masyarakat.

5.2 Saran

1. Pemerintah berkolaborasi dengan penyedia layanan internet untuk meningkatkan infrastruktur jaringan, terutama di daerah yang masih mengalami kendala. Membangun jaringan cadangan atau alternatif, seperti penggunaan jaringan seluler atau satelit dengan menggunkakan kartu provider dengan jaringan internet yang paling cepat dan stabil, dapat menjadi solusi untuk mengatasi gangguan koneksi. Melakukan monitoring secara berkala terhadap kualitas jaringan internet yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat el. Evaluasi ini dapat membantu mengidentifikasi masalah dan mengambil langkah-langkah perbaikan yang diperlukan.
2. Untuk meningkatkan efektivitas sistem pendaftaran tanah melalui KKP, diperlukan investasi pada infrastruktur teknologi serta pembentukan tim IT khusus untuk pemeliharaan sistem dan monitoring secara berkala untuk memastikan sistem berjalan dengan baik.
3. Melakukan sosialisasi perihal sertifikat el dengan menjelaskan manfaat dan keabsahan sertifikat elektronik agar masyarakat menjadi yakin dan percaya akan sertifikat el. Mengembangkan dan menerapkan sistem keamanan yang lebih baik untuk melindungi data pribadi dan informasi kepemilikan tanah dengan menyediakan informasi yang jelas tentang langkah-langkah keamanan yang diambil dapat membantu mengurangi kekhawatiran masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Irwansyah, I. (2022). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Sleman: Mirra Buana Media.
- Isnaini & Anggreni A Lubis. 2023. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Medan: CV Pustaka Prima.
- Nizamuddin, H., Azan, K., Khairul Anwar, M. S. I., Muhammad Ashoer, S. E., Nuramini, A., Irlina Dewi, M. H., ... & Sumianto, M. P. 2021. *Metodologi Penelitian; Kajian Teoritis Dan Praktis Bagi Mahasiswa*. Bengkalis: CV. Dotplus Publisher.
- Nugroho, Sigit Sapto. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Kalifah Publishing.
- Putra, T. W. 2022. *Buku Ajar Manajemen Wakaf Bandung* : Widana Bhakti Persada Bandung.
- Shallman & Darsono. 2017. *Hukum Agraria*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung : Universitas Lampung
- Sumarja, FX. 2023. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Justice Publisher.
- Sumarja, FX, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung : Universitas Lampung.
- Wiranata, I Gede AB & Yennie Agustin MR. 2018. *Sampel Dan Teknik Sampel Dalam Penelitian*. Bandar Lampung : CV Anugrah Utama Raharja.

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 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2024 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

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 Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

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 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Komunikasi Dan Informatika Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Tata Kelola Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

JURNAL

- Alimuddin, N. H. (2021). "Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia". *Sasi*, 27(3), 335-345.
- Arrizal, N. Z., & Fauzi, M. A. (2023). "Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia". *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 9(1).
- Hasima, R., Zuliarti, W. O., Widyastuti, E., Muchtasar, R., & Rizky, A. (2023). "Penyuluhan Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah". *Amal Ilmiah: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(2), 229-235.
- Monalu, T. J. (2023). "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem elektronik Sebagai Jaminan Keamanan". *Lex Privatum*, 11(2).
- Mujiburohman, D. A. (2021). "Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertipikat tanah elektronik". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 7(1).
- Napitupulu, D. R. (2024). "Kepastian Hukum Terhadap Elektronifikasi Sertipikat Tanah (Sertipikat-el) Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia". *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, 3(7), 417-436.
- Putranto, M. I. D., & Mansyur, A. (2023). "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik". *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(1).
- Putra, R. A., & Winanti, A. (2024). "Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023". *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), 835-852.
- Putri, R. R. T., Azizah, D. F., Yuliana, A., Sholihah, N. I., Ariesta, A. A. M., & Arizzal, N. Z. (2023). "Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran E-Sertipikat Tanah di Era Digitalisasi". *In Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1).
- Rahmadi, A. N., Aisyah, R., & Kurdiningtyas, A. (2022). "Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kota Probolinggo". *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM)*, 3(1).
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). "Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah". *Notarius*, 13(2).

- Rasyidi, M. A. (2021). "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari". *Jurnal Mitra Manajemen*, 12(2), 53-60.
- Ratih, N. R. (2021). "Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum".
- Sari, Y. W. (2024). "Tinjauan Hukum Penerapan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia". *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 4(8).
- Silviana, A. (2021). "Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia". *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1).
- Sulistyowati, E. D., Suraji, S., & Subekti, R. (2022). "Pengaturan dan kepastian hukum penerbitan sertipikat elektronik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia". In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*.
- Suyadi, Y. (2021). "Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik Ditinjau dari Keamanan dan Kepastian Hukum".
- Syamsur, S., Madiong, B., & Tira, A. (2023). "Analisis hambatan pemberlakuan sertipikat elektronik serta upaya penyelesaiannya di Kota Makassar". *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1).
- Triana, N. N., Marhum, U., Saranani, A. M., Ustien, D. O., Jalil, S. M. A., Hartono, H., ... & Resmala, S. S. (2023). "Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat". *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(1), 13-17.
- Yuniati, Ati. (2017). "Kekuatan sertipikat sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah". *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 12-23.

TESIS

- Rahmanto, E. S, Tesis: "Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Lamongan". Semarang: Maret 2022
- Syabbani, M. Z, Tesis: "Implementasi Hukum Atas Berlakunya Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul". Semarang: Februari 2024

WEBSITE

Kantor Pertanahan Lampung Selatan Siap Dukung Program Sertipikat Elektronik
<https://serambilampung.com/kantor-pertanahan-lampung-swlatan-siap-sulung-program-sertipikat-elektronik>. Diakses pada 26 Oktober 2024 pukul 11.30

Kantor ATR/BPN Lampung Selatan Sosialisasi Layanan Sertipikat Elektronik
<https://www.lampungselatankab.go.id/web/2024/06/24/kantor-atr-bpn-lampung-selatan-sosialisasi-layanan-sertipikat-elektronik/>. Diakses pada 26 Oktober 2024 pukul 11.00

Portal informasi pemkab Lampung Selatan
<https://www.lampungselatankab.go.id/web/kabupaten/>. Diakses pada 2 Februari 2025 pukul 10.00