

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI AUTENTIK PENGUASAAN HAK ATAS TANAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagaian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

(ARIF RAHMAN HAKIM)

NPM: (58832003FH17)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
SELONG
2021**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arif Rahman Hakim
N P M : 58832003FH17
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Universitas Gunung Rinjani

Menyatakan dengan sesungguhnya dan sebenarnya bahwa Skripsi yang saya tulis dengan Judul “ **TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI AUTENTIK PENGUASAAN HAK ATAS TANAH** ” Merupakan hasil karya asli penulis, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan penulis juga tidak terdapat karya atau pendapat yang sudah di tulis atau di terbitkan oleh penulis lain, kecuali yang secara tertulis mengacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain dan atau dengan sengaja mengajukan karya atau pendapat yang merupakan hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan Skripsi dan pencabutan gelar yang penulis peroleh sebagai hasil ujian akhir studi atas Skripsi ini.

Dengan surat pernyataan ini saya perbuat sebagai pertanggungjawaban ilmiah tanpa adanya unsur paksaan maupun tekanan dari pihak manapun juga.

Selong Agustus 2021

Yang menyatakan,

Arif Rahman Hakim
N P M: 58832003FH17

PERSEMBAHAN

SKRIPSI INI KU PERSEMBAHKAN KEPADA :

KEDUA ORANG TUA KU TERCINTA

**TIADA BERKAH PERJALAN HIDUP TANPA DOA
DAN RIDHO KEDUANYA SEMOGA ALLAH
MEMBERKAHI HIDUP KEDUANYA DI DUNIA DAN
AKHIRAT AMIN...**

**SEMUA UNTUK MASA DEPAN ADIK KU TERCINTA
ROSALINDA, AULIA, DAN SYIFA.**

Ilmu adalah teman di kala sendiri, kawan di kala
kesepian, petunjuk di kala gembira, penolong di kala
dalam bahaya, pendamping di masa kekosongan,
teman di sisi orang-orang terasing, dan menjadi
mercusuar jalan menuju syurga.

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur kepada Allah SWT atas limpahan berkat karunia dan hidayahnya kepada kita semua kami dapat menyelesaikan, proses penyusunan skripsi di fakultas hukum Universitas Gunung Rinjani dengan judul **“Tinjauan Yuridis penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah”** penyusunan laporan penelitian hukum ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan kelulusan Program strata-1 (S1) pada fakultas hukum, Universitas Gunung Rinjani.

Dengan segala keterbatasan yang melekat pada diri setiap diri manusia, penulis menyadari masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam penulisan proposal penelitian ini. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritikan dan saran demi sempurnanya proposal penelitian ini sehingga dikemudian hari dapat memberikan manfaat bagi kita semua sebagai perkembangan mengenai hukum perdata khususnya administrasi pertanahan mengenai kekuatan sertifikat elektronik sebagai bukti atas hak penguasaan atas tanah.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapakku tercinta M. Rasyidi dan ibuku tercinta Zanirahmah yang telah memberikan doa dan selalu memberi semangat kepadaku dalam menuntut ilmu pada umumnya dan pada khususnya menyelesaikan proposal penelitian ini dengan baik dan tepat waktu.
2. Bapak Dr. H. Moch. Ali bin Dahlan, SH.,MM. selaku Rektor Universitas Gunung Rinjani.

3. Bapak Basri Mulyani, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani.
4. Bapak Muammar Alay Idrus, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing pertama yang telah sangat sabar memberikan bimbingan.
5. Bapak M. Holidi, S.H., MKn. selaku dosen pembimbing kedua, atas bimbingan dan motivasinya.
6. Bapak Johan, S.H., M.H yang sudah menguji dengan sangat baik sehingga Skripsi ini selesai dengan tepat waktu.
7. Pihak-pihak lain yang turut andil dalam membantu selesainya proposal Skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin proposal penelitian skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan saran hingga kritikan akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki proposal penelitian ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis banyak melakukan kesalahan baik sengaja maupun tidak disengaja.

Semoga Tuhan yang Maha Esa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang yang benar.

Selong, 2021
Penulis

Arif Rahman Hakim

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERSETUJUAN DEKAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Mamfaat Penelitian	6
D. Ruang lingkup Penelitian	7
BAB II TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI AUTENTIK PENGUASAAN HAK ATAS TANAH	
1. Tinjauan Pendaftaran Tanah	
a. Pengertian Pendaftaran Tanah	8
b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	10
c. Tujuan Pendaftaran tanah	11
d. Asas Pendaftaran Tanah	12
e. Sistem Pendaftaran Tanah	12
f. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	14
2. Tinjauan Tentang Sertifikat	
a. Pengertian Sertifikat tanah	17
b. Kedudukan Sertifikat tanah	18
c. Kedudukan Sertifikat Elektronik	19
3. Tinjauan Tentang Pembuktian	
a. Pengertian dan Tujuan Pembuktian	24

b. Jenis Alat Bukti	25
BAB III METODE PENELITIAN	
1. Jenis Penelitian	30
2. Metode Pendekatan	30
3. Sumber Jenis Bahan Hukum	31
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	33
5. Analisis Bahan Hukum.....	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik.....	35
B. Kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah.....	60
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Bahwa Skripsi ini meneliti tentang **Tinjauan yuridis prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah** dengan rumusan masalah yaitu, bagaimana prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik dan bagaimana kekuatan sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah. Manfaat dan kegunaan penelitian ini berupa manfaat teoritis dan manfaat praktis, dengan menggunakan metode penelitian yang normatif.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Dengan cara menganalisis atau mengkaji suatu Peraturan Peundang-Undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemecahan masalah. Objek penelitian Skripsi ini adalah tentang Prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah dengan beberapa tinjauan pustaka di antaranya tinjauan tentang hak atas tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang Sertifikat, kemudian tinjauan tentang Pembuktian. Sedangkan sumber bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi dua yaitu bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian Skripsi ini pengumpulan bahan hukum dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan menganalisis peraturan Perundang-Undangan dan diharapkan dapat menjadi penelitian yang bersifat normatif.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik haruslah mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bagi tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki bukti fisik dan yuridis sesuai dengan pasal pasal 11 dan 12. Kemudian untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik atau pergantian Sertifikat yang analog menjadi sertifikat Elektronik mengacu pada Peraturan Menteri Tata ruang kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yaitu pasal pasal 2 selanjutnya di keluarkanlah aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yaitu pasal 84, selanjutnya kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah termasuk kedalam perluasan alat bukti surat yaitu dalam pasal 1866 kitab hukum perdata dan Sertifikat hak atas tanah dapat di batalkan ke autentikannya jika tidak memenuhi Unsur-unsur sebuah akta autentik sesuai dengan ketentuan pasal 1868 kitab hukum perdata dan selanjutnya dapat di batalkan jika setelah 5 tahun diterbitkannya sebuah Sertifikat ada yang merasa keberatan dapat melakukan gugatan ke kantor Badan Pertanahan Nasional atau ke pengadilan sesuai dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata kunci : Sertifikat Elektronik, prosedur penerbitan Sertifikat, kekuatan pembuktian hak atas tanah.

ABSTRACT

That this thesis examines the juridical review of the procedure of issuing Electronic Certificates as authentic evidence of land rights mastery with the formulation of the problem, namely, how the land registration procedure to obtain an Electronic Certificate and how the power of Electronic certificates as authentic proof of land rights mastery. The purpose of this study was to find out and analyze how the procedure of issuing Electronic Certificates as authentic proof of land rights mastery. The benefits and usefulness of this research are theoretical benefits and practical benefits, using normative research methods. This research is normative research. By analyzing or reviewing a valid and competent Regulation to be used as a basis for problem-solving. The object of Sripsi's research is about the Procedure of issuing Electronic Seritifikat as authentic evidence of land rights mastery with several library reviews including a review of land rights, a review of land registration, a review of Certificates, then a review of Proof. While the source of legal materials used is divided into two, namely primary and secondary legal materials, in this thesis research the collection of legal materials by means of literature studies is by analyzing laws and regulations and is expected to be normative research. Based on the results of the study, the procedure of issuing Electronic Seritifikat should refer to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration for land that has not been registered and has not had physical and juridical evidence in accordance with articles 11 and 12. Then to get an Electronic Certificate or the change of analog certificate into an Electronic certificate refers to the Regulation of the Minister of Spatial Affairs of the head of the National Land Agency No. 1 of 2021 on Electronic Certificates, namely article 2, the next issued the implementing rules are government Regulation No. 18 of 2021 on management rights, land rights, flat units and land registration, namely article 84, Furthermore, the power of Electronic Certificates as authentic proof of land rights is included in the expansion of the letter proof tool, namely in article 1866 of the civil code and certificate of land rights can be canceled to its authenticity if it does not meet the elements of an authentic deed in accordance with the provisions of article 1868 of the civil code and further canceled if after 5 years of issuance of a Seritifikat there are those who feel objected can make a lawsuit to the office of the National Land Agency or to the court in accordance with article 32 paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration.

Keywords: Electronic Certificate, Seritifikat issuance procedure, proving the power of land rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Dengan hal tersebut pemerintah pada awalnya mengesahkan peraturan terkait tanah yang didaftarkan yaitu Undang-Undang mengenai Agraria dan pertanahan Nomor 5 tahun 1960 di Indonesia yang meletakkan bagian-bagian terpenting untuk menjamin mengenai bentuk kepemilikan tanah yang bertujuan untuk mencapai kemajuan dibidang administrasi pertanahan secara Nasional.

Tertib Administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang pokok agraria (UUPA).

¹Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).

ketentuan tentang Undang-Undang pokok-pokok agraria (UUPA) yaitu pasal 19 Tentang Pertanahan yaitu :

1. Tentang kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak tanah.
2. Terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.²

Kita melihat saat ini Indonesia sudah di Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang Pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem Elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah disingkat (PP) Nomor 71 tahun 2019 pelaksanaan sistem Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional sebenarnya sudah menggunakan sistem Elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 yang sudah sejak awal mengakui adanya Sertifikat Elektronik selain dari Sertifikat konvensional sesuai dengan Pasal dalam Undang-Undang didalamnya yang menjelaskan tentang Sertifikat Elektronik yaitu sertifikat yang mengandung sebuah tanda berupa tanda tangan dalam bentuk Elektronik dan yaitu seperti data diri yang menunjukan para pihak yang melakukan perjanjian atau yang melakukan transaksi Elektronik dan dikeluarkan oleh penyelenggara sistem Elektronik.

² Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arloka, 2003) hlm.78

Sehubungan dengan hal diatas pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan untuk membuka lapangan pekerjaan dan untuk mengahapi masa bonus demografi bagi masyarakat Indonesia yaitu Undang-Undang yang kenal saat ini dengan sebutan cipta lapangan kerja Nomor 11 tahun 2020 tonggak awal dikeluarkanya Peraturan Mentri Agraria Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 mengenai E-Sertifikat.

Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk Pengoptimalkan pemanfaatan tekonologi baik mengenai Informasi maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem Elektronik sehingga lebih mudah dilakukan.³ Tentunya dalam hal ini sesuai dengan aturan di atas bagaimana proses hingga penerapannya Pemerintah sudah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang aturan atau cara pelaksanaannya yang didalamnya menjelaskan ketentuan tentang Pendaftaran tanah yang dalam hal ini terdapat dalam pasal 84 pada poin pertama yang berbunyi “ penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik”.⁴

Akan tetapi program Sertifikat Elektronik memiliki celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum

³ Peraturan Mentri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

⁴ Pasal 85 Peraruean Pemerintah republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak, Hak atas tanah, satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah.

memahami apa itu Sertifikat Elektronik dan juga program Sertifikat Elektronik saat ini hanya akan Efektif berlaku di daerah perkotaan dan tanah-tanah pemerintah atau tanah negara terlebih dahulu dan merupakan program tahunan yang dilakukan oleh pemerintah dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dibalik hal tersebut manfaat dari Pendaftaran tanah secara Elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara Elektronik tidak seperti halnya Sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁵

Kita melihat saat ini banyak sekali permasalahan pertanahan di Indonesia terutama tentang data tanah data dari Badan Pertanahan Nasional terdapat 126 juta tanah dari data pada tahun 2020 terdapat 82 juta tanah yang sudah terdaftar atau tinggal 30 persen yang belum terdaftar dan belum memiliki Sertifikat dan banyak tanah yang memiliki Sertifikat ganda sehingga Pemerintah seharusnya menyelesaikan hal tersebut terlebih dahulu untuk mendapatkan jumlah tanah karna banyak yang berbeda dilanpangan dengan Sertifikatnya baik yang tidak sesuai dengan ukuran hingga ada yang masih bersengketa ada 520 desa yang memiliki sengketa lahan, dengan jumlah 665 ribu hektare total lahan yang tersebar 20 Provinsi di seluruh Indonesia dan banyak lagi sedang bersengketa di Pengadilan. Lalu bagaimana sertifikat Elektronik dapat dikatakan sebagai bukti atautentik jika masuk ke ranah

⁵Tentang Manfaat Sertifikat Elektronik www.Liputan6.com (onlie) Di Akses pada tanggal 19 April 2021 Pukul 14.40 wita.

hukum Perdata sampai proses peradilan jika terjadi sengketa, Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi Elektronik dalam hal ini berupa Sertifikat Elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui bagaimana Prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dan untuk mendalami sejauh mana kekuatan dari Sertifikat Elektronik Sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah maka dalam hal ini penulis mengangkat judul “**Tinjauan yuridis prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah**”.

B. Rumusan masalah

Setelah pemaparan yang jelas diatas sesuai dengan latar belakang, dapat ditarik beberapa masalah diantaranya yaitu :

1. Bagaimana Prosedur Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik ?
2. Bagaimana kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penelitian

Proses mencapai tujuan-tujuan tertentu begitu juga dengan penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut :

a. Tujuan objektif

Untuk menganalisis bagaimana Prosedur dari penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah. Serta mengetahui bagaimana kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik dalam penguasaan atas tanah.

b. Tujuan Subjektif

Adapun dalam tujuan subjektifnya meliputi antara lain :

- 1) Bertujuan memperluas wawasan ilmu tentang hukum khususnya tentang hukum perdata (Administrasi pertanahan) dalam hal ini untuk mengetahui kekuatan dari Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik dalam penguasaan hak atas tanah.
- 2) Untuk mencukupi syarat mendapatkan ijazah dibidang hukum Universitas Gunung Rinjani.

2. Manfaat penelitian

Manfaat yang dapat diambil antara lain yaitu :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Penelitian yang penulis lakukan hasilnya dapat menambah informasi tentang pengembangan ilmu dibidang pertanahan lebih-lebih hukum perdata.
- 2) Penelitian yang penulis lakukan hasilnya bisa menjadi bahan acuan apabila ada penelitian yang sejenis.

b. Manfaat Praktis

- 1) Sebagai bahan acuan ketika masalah yang diteliti apabila suatu saat ada permasalahan yang sama atau sejenis maka dapat mengambil sumber dari karya ilmiah ini yang berkaitan dengan bagaimana prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah .
- 2) Menambah Refrensi bagi penulis dan para pihak tentang beberapa pentingnya mengetahui kekuatan dari Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik terhadap penguasaan hak atas tanah.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Skripsi ini memiliki pembahasan yang bisa di katakan cukup luas dalam hal ini penulis memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai Prosesdur penerbitan Sertifikat Elektronik dan pendafrtan tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah atau yang Analog, sampai proses alih medianya menjadi Sertifikat Elektronik dan untuk mengetahui kekuatan dari Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah

Menurut L.J .Van Apeldoren yang dimaksud dengan hak pada Asasnya adalah kekuasaan.⁶

Selanjutnya **L.J .Van Apeldoren** dalam C.S.T. Kansil, menyatakan Bahwa “hak adalah kekuasaan yang dihubungkan dengan seorang manusia Atau subjek hukum tertentu dan demikian menjelma menjadi sesuatu Kekuasaan dan sesuatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak.⁷

Dengan demikian hak adalah izin atau kekuasaan yang diberikan Oleh hukum. Jadi pemilik benda itu berhak untuk menguasai benda tersebut.

Di dalam Hukum Perdata yang mcnyangkut Hukum Benda dikenai Dua hak yakni :⁸

- a) Hak kebendaan (Zakelij krecht) ialah suatu hak yang Memberikan suatu kekuasaanl angsung atas suatu benda yang Dapat dipertahankan terhadap setiap orang.
- b) Hak perorangan (Persoonenijik recht) ialah suatu hak yang Memberikan suatu tuntutan atau pcnagihan terhadap seseorang.

Selain dari pada hak kebendaan dan perseorangan serta hak-hak Atas tanah didalam hukum agraria dikenal hak menguasai dari negara. Hal Ini terlihat dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:⁹

⁶ L.J.Van Aveldoom, *Pengantar Ilmu Hukum*, NV. Noordhoof Kolff, Jakarta, 1954, Hlm.63.

⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum indoensia*, Balai Pustaka, jakarta, 1984,.Hlm.120.

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta,1985.Hlm.62-63.

⁹ Undang-Undang Negara Republik Indonesia pasal 2 Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

- a) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- b) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini Memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menguasai bumi, air dan ruang angkasa.
- c) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara Tersebut pada ayat 2 pasal ini 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.
- d) Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya Dapat dikuasai kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat Hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan Kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini Adalah Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan Perundang-Undangan.¹⁰

¹⁰ K.Wajik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, jakarta, 1990.Hlm.15.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau Badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya Hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang Mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.

Yang dimaksud dengan tanah adalah hanya "permukaan bumi". Jadi Tanah merupakan sebagian dari pada bumi. Dengan demikian bahwa "Tanah adalah permukaan bumi " yang berkenaan dengan pengertian atas tanah.

Selanjutnya **K .Wanjik Saleh**, mengatakan Bahwa : ¹¹

"Tanah adalah permukaan bumi", maka hak atas tanah Itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain didalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lain tidak tennasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain yaitu Undang-undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan.

Dari penjelasan diatas, maka nampak bahwa pengertian dari hak atas Tanah itu adalah hak yang dapat dipcrolah subjek hak alas lanah, yakni warga negara Indonesia untuk mempergunakan tanahnya saja.

Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam Yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, Sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa Beserta scgala apa yang terkandung didaiamnya adalah ditujukan untuk Mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

¹¹ *Ibid.*Hlm.31.

Secara konstitusional Undang-undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan, bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya¹².

Dengan demikian Negara tidaklah perlu memiliki tetapi hanya cukup dengan hak menguasai yang berarti menurut hukum memberikan Wewenang kepada Negara selaku Badan penguasa untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a) Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan Persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi ,air dan ruang angkasa

Oleh karena itu wewenang Negara selaku Badan penguasa atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah weweng untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Kekuasaan Negara yang termaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah kekuasaan mengatur pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung

¹² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1983,Hlm.2.

didalamnya. Kekuasaan mengatur ini meliputi baik tanah-tanah yang telah hak seseorang atau badan hukum maupun yang belum hak seseorang.

1. Macam-macam Hak Atas Tanah

Undang-undang Pokok Agraria Pasal 16 menjelaskan hak-hak atas Tanah dapat dibagi dalam beberapa jenis yaitu sebagai berikut :¹³

a.Hak Milik

b.Hak Guna Bangunan

c.Hak Guna Usaha

d.Hak Pakai

e.Hak Sewa

f .Hak pengelolaan

Untuk lebih jelasnya dalam hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku terkait macam-macam hak penguasaan atas tanah dijelaskan sebagai berikut :

a.Hak Milik

Didalam Undang-undang Pokok Agraria dapat ditemukan Rumusan pengertian sebagaimana tertera didalam Pasal 20 ayat1 yang Berbunyi sebagai berikut:

"Hak milik adalah hak turun -temurun, terkuat terpenuh yang dapat Dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu Mempunyai fungsi sosial".

¹³ Undang-Undang Negara Republik Indonesia pasal 16 Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Menurut **Boedi Harsono** menjelaskan bahwa:¹⁴

"Maksudnya bahwa hak milik itu dapat diwariskan kepada ahli Waris yang mempunyai hak dan dapat dialihkan. Hak milik tidak ditentukan jangka waktunya dan akan berlangsung selama hidup Bagi orang pemilikinya. Sedangkan istilah terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk Menunjukkan bahwa diantara Hak-hak atas tanah yang dapat Dipunyai orang, hak miliklah yang "ter"(artinya:paling). Jadi "palindug kuat dan paling penuh"dibandingkan dengan hak-hak Yang lain .Hal in i berarti bahwa hak milik itu tidak mudah hapus Dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain."

Akan tetap iwalaupun telah diberikan kedudukan tingkat "paling" terhadap suatu hak milik dinyatakan pula bahwa pemberian Sifat itu tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak" mutlak tak Terbatas dan tidak dapat diganggu gugat", karena sifat yang demikian Itu akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

"Terkuat dan terpenuh" itu adalah juga terbatas dalam Penggunaan hanya saja, sedangkan untuk mengambil kekayaan Alam yang terdapat didalam atau bawah tanah itu, umpamanya bahan mineral, minyak dan lain-lainnya masih diperlukan hak yang lain antaranya hak pertambangan.

Ciri-ciri Hak Milik:

- a) Bila dipelukan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek
- b) Boleh digadaikan akgadai bukan hak jaminan akan tetapi harus hak atas tanah.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan 1971, Hlm.52-55.

- c) Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain kepada orang lain, pengelolaan hak milik boleh juga dengan jual-beli, hibah, wasiat, tukar menukar dan lain-lain.
- d) Hak milik dapat dilepaskan sukarela, hak milik dapat diwakafkan, perwakafan diatur dalam peraturan pemerintah Nomor. 28 tahun 1977, yang menyebabkan hak milik dapat di wakafkan ialah jangka waktu tidak terbatas.

Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik hanyalah:

- a) Bank-bank yang di dirikan oleh Negara
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan Berdasarkan Undang-undang
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri Setelah mendengar Menteri Sosial.

b. Hak Guna Usaha

Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (I) , (2) dan Pasal 29 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 disebutkan bahwa Hak Guna Usaha Adalah hak untuk menguasai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan guna perusahaan, pertanian, perikanan dan pertambangan.

Berlainan dengan hak milik, tujuan dan penggunaan tanah yang Dapat dipunya hak guna usaha terbatas pada usaha pertanian, perikanan Dan

pertemakan, hak guna usaha tidak dapat dibebankan dengan tanah Hak milik, hak gunau saha hanya dapat diberikan oleh Negara atau pemerintah.

Ciri –ciri Hak Guna Usaha:

- a) .Hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat,artinya tak mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, hak guna usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftar.
- b) Dapat beralih yaitu diwaris oleh ahli waris yang punya.
- c) Jangka waktunya terbatas,pada suatu waktu meski berakhir.
- d) .Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hakhipotek).
- e) Dapat dialihkan kepada pihak lain,yaitu dijual,ditukarkan kepada benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- f) Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah Negara.
- g) Hak guna usahanya dapat diberikan guna keperluan usaha pertanian,perikanan dan pertemakan.

c. Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa yang dimaksudkan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu Paling lama 30 tahun dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Dari rumusan tersebut diatas ternyata Hak Guna Usaha dengan Hak Guna Bangunan perbedaannya terletak dalam hal :

a) Tujuan penggunaannya

Hak Guna Usaha, digunakan untuk perusahaan pertanian, Perikanan atau Peternakan. Sedangkan Hak guna Bangunan, Digunakan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan.

b) Asal tanah

Hak Guna Usaha, hanya tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Sedangkan Hak Guna Bangunan dapat ditanah hak milik perseorangan.

c) Batas waktu

Hak Guna Usaha paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan bila perlu Diperpanjang lagi 25 tahun. Sedangkan Hak Guna Bangunan paling Lama 20 tahun dan bilaperlu dapat diperpanjang lagi 20 tahun.

d) Batas luas

Hak Guna Usaha sedikitnya 5 hektar, sedangkan Hak Guna Bangunan tidak ditentukan.

Ciri-ciri Hak Guna Bangunan:

- (1) Hak guna bangunan tergolong hak kuat, artinya tak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain .
- (2) Hak gunabangunan tergolong hak kuat, artinya tak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- (3) Dapat beralih yaitu diwaris oleh ahli waris yang punya hak.

- (4) Jangka waktunya terbatas pada suatu waktu mesti berakhir.
- (5) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (haknya hipotik)
- (6) Dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (7) Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara.
- (8) Hak guna bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 sampai dengan 43 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hak Pakai adalah untuk menggunakan dan Atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara Atau tanah milik oranglain, yang memberi wewenang dan kewajiban Yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

e. Hak Sewa

Menurut Pasal 44 ayat 1 dan 2 Undang-undang Pokok Agraria Disebutkan bahwa 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.

Persamaan hak sewa dengan hak pakai, bahwa waktu Penggunaan tanah itu terbatas, selain itu keduanya tidak dapat dijadikan Jaminan hutang dengan hak tanggungan dan juga kedua hak itu dapat Dilepaskan oleh pemegangnya.

Perbedaan hak sewa dengan hak pakai, bahwa hak sewa Dilakukan dengan menggunakan pembayaran sewa sedangkan hak Pakai tidak, selain itu hak pakai dapat dialihkan sedangkan hak sewa tidak.

f. Hak Pengelolaan

UUPA tidak mengatur, bahkan menyebut tentang hak pengelolaan, hanya dalam penjelasan umum UUPA ada perkataan "pengelolaan" (bukan hak pengelolaan) yaitu dalam angka II/2. dalam Peraturan menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang "Pelaksanaan Konversi hak penggunaan selanjutnya". Barulah muncul istilah hak pengelolaan. Perumusan hak pengelolaan menurut peraturan menteri dalam Negeri Nomor. 5 tahun 1974 Pasal 3 adalah sebagai berikut:

(1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga Menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang Hak tersebut, yang memiliki segi-segi peruntukan penggunaan, Jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa Pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan Dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan menteri Dalam Negeri Nomor. 55 tahun 1972 tentang: "Pelimpahan wewenang Pemberi hak atas tanah". Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah isitilah tentang suatu teknis atau cara proses pendataan yang menunjukan bentuk satuan bidang luas, nilai dan sebuah penguasaan yang terdapat suatu atau beberapa bidang tanah.¹⁵

Penejelasan mengenai pendaftaran tanah sudah diatur dalam ketentuan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dengan ketentuan pendaftaran tanah dijelaskan yaitu:¹⁶

“kegiatan pengumpulan dan pendataan data fisik dan yuridis dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis sampai pemberian surat tanda penguasaan atau kepemilikan tanah secara sah”.

Keterangan tentang lokasi, perbatasan serta luas tanah sampai dengan unit rumah susun yang telah di daftarkan terlebih keterangan mengenai apa yang ada diatasnya sejalan dengan yang ditetapkan oleh Perundang-Undangan di Indonesia yaitu pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yakni terkait dengan data fisik kemudian Berdasarkan hukum yang berlaku mengenai tanah dan unit rumah susun yang sudah didaftarkan oleh pemiliknya sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 penjelasan terkait data yuridis.

¹⁵A.P.Perlindungan, *Tentang proses Pendaftaran Tanah Di Indonesia* ,(Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 18.

¹⁶Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1).

Penejelasan **Boedi Harsono** pendaftaran tanah adalah :

“Kegiatan yang harus dilakukan oleh pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah mulai dari pengumpulan hingga pemvalidasian data yang semuanya harus sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku hingga tahapan akhir pemegang hak diberikan tanda penguasaan yaitu berupa sertifikat ”.¹⁷

Sesuai dengan penjelasan diatas pendaftaran tanah merupakan tugas dan bagian dari kewajiban Negara untuk dilakukan demi kepentingan masyarakat secara Nasional.

Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Proses yang menghasilkan berupa ukuran dan luas sampai batas tanah setelah didaftarkan akan di keluarkannya surat ukur.
- b. Segala bentuk peralihan termasuk dalam bentuk jaminan dan beban tanggungan benda yang ada diatasnya haruslah didaftarkan dan di data dengan baik.
- c. Surat-surat dalam bentuk tanda bukti hak berdasarkan ketentuan berlaku dapat digunakan menjadi sebuah pembuktian yang sah serta mempunyai kedudukan yang kuat dalam hukum. Dalam hal memberi jaminan dan kepastian hukum tentang penguasaan kepemilikan hak atas tanah dalam hal ini semua proses dan prosedur pendaftaran tanah harus dilalui selain tujuan untuk kepastian hukum bertujuan guna mendapatkan data yang sah serta sejalan dengan apa yang terdapat di buku tanah atau sertifikat baik jumlah, luas, batas dan identitas pemegang hak.

¹⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Penjelasan*, (Jakarta:Djambatan,2003), hlm. 72

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pemerintah Indonesia wajib menyelenggarakan Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) untuk semua tanah yang ada diseluruh Indonesia yang berbunyi :

“Adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan kermanan dalam prosesnya dalam hal ini pemerintah wajib mengadakan pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah yang ketentuannya berlaku diseluruh wilayah negara republik Indonesia ”.¹⁸

Dalam ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dalam hal ini ketentuan pasal 19 yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan sistem yang baik dan sistematis disertai maksud untuk memastikan hukum bagi masyarakat yang memiliki hak.

Berkaitan dengan ketentuan yang lain yang di dalamnya terdapat penjelasan mengenai pembagian untuk mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan dalam hal ini di tujukan kepada para pemegang hak yaitu :

Berbunyi pasal 23 Undang-Undang pokok agraria :

“Hak milik, demikianpula setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 32 berbunyi :

¹⁸Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) .

“Hak guna usaha, Termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud pasal 19”.

Ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 38 berbunyi :

“Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusannya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Terselenggaranya proses pendaftaran tanah secara sistematis hal ini adalah bentuk tertib administrasi dibidang Pertanahan Nasional.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Tujuan Pendaftaran tanah ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bertujuan untuk :¹⁹

- a. Mencapai kepastian hukum dari segala bentuk dari peturan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam hal ini harus menjamin kepastian hukum untuk semua masyarkat dengan mengeluarkan tanda bukti penguasaannya berupa akta atau sertifikat;
- b. Untuk memperoleh informasi secara lebih cepat dan efektif guna mencapai tujuan tertib administrasi dibidang pertanahan baik tentang jumlah, luas, hingga batas tanah secara menyeluruh;
- c. Untuk mempermudah pemerintah dalam mengolah atau mengaudit data dibidang pertanahan secara cepat dan menyeluruh sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar teciptanya tertib administrasi dibidang pertanahan nasional.

¹⁹ Irawan Soerodjo, *Pengelolaan atas Tanah dan Kepastian Hukum tanah Di Indensia*,(surabaya: Arkola,2003), hlm. 157.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan ada beberapa asas Pendaftaran Tanah antarlain :²⁰

- a. Asas Sederhana, semua prosesnya mudah dipahami dan dimengerti oleh seluruh masyarakat.
- b. Asas Aman mengedepankan keamanan sehingga tidak mudah dilakukan tindakan yang sekiranya akan dapat menimbulkan permasalahan dan persengketaan.
- c. Asas Terjangkau, semua golongan dan lapisan masyarakat dapat melakukannya dan menjangkau seluruh lapisan masyarakat.
- d. Asas kemuktahiran perlengkapan sudah cukup dalam proses pelaksanaan yang berkesinambungan dalam bentuk pemeliharaan mulai dari data pendaftaran tanah hingga berkas yang diperlukan. Data yang menunjukkan keadaan yang tersedia harus muktahir sehingga ketika suatu saat masyarakat wajib mendaftar sampai terjadinya perubahan untuk kedepannya.
- e. Asas terbuka, semua proses pendataan dalam Pendaftaran Tanah wajib di simpan dan diperiksa secara terus menerus dengan cara yang berkesinambungan agar data yang di simpan tetap terjaga keamanannya.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Saat ini yang menjadi permasalahan adalah sistem dari proses pendaftaran tanah bagaimana prosesnya seperti apa dan apa yang didaftarkan, sampai bentuk fisik dari proses pengelolaan dan penyimpanan data sampai halnya bentuk yang dipengang kepemilikannya dalam bentuk bukti hak. Berdasarkan pendapat ahli dalam hal ini adalah **Boedi Harsono** terdapat ada dua macam sistem pendaftaran tanah diantaranya yaitu :

Sistem Pendaftaran tanah dalam bentuk akta dan sistem pendafrtan hak, dalam proses pendaftaran akta maupun proses dari

²⁰A.P.Perlindungan, *Op.cit*, hlm. 76-77.

sistem pendaftaran dalam bentuk hak, dalam artian dengan demikian di setiap penciptaan hak baru atau pemberian hak, serta peralihan penanggungannya dalam arti sama dengan hak lain yang tentunya harus dapat dibuktikan dengan sebuah bukti berupa akta.

Akta adalah sebuah bukti dari kepemilikan sebuah bidang tanah yang diberikan oleh pejabat pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem pendaftaran tanah pada akta. Seorang pejabat pencatat akta tanah harus memiliki sifat pasif agar tidak melakukan tindakan penyidikan pada data yang sudah tercantum didalam akta yang sudah didaftarkan. Kemudian datanya sesuai dengan sistem ini adalah informasi berupa data fisik atau tulisanya dalam sertifikat sangat dibutuhkan. Untuk mendapatkan data ini sangat di butuhkan dikarenakan harus melakukan proses pencarian data yang dimana hal tersebut kemudian dapat memakan lebih banyak tenaga sampai biaya yang cukup banyak.²¹

Akta adalah bentuk dari semua data yang didaftarkan dalam bentuk hak dan apabila perubahan yang terjadi diberikan berupa daftar yang harus di isi sebagai bentuk pendataan atau yang sering kita sebut dengan Buku Tanah dan biasanya disimpan oleh pejabat yang diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menguasainya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu adalah badan

²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 76.

Pertanahan dan harus terbuka kapan saja terlebih berlaku untuk umum.

Selain itu Sertifikat dalam proses untuk terbitkannya Sertifikat yang semuanya adalah tugas pejabat yang berwenang dan diberikan tugas oleh pemerintah dan Undang-Undang dalam aturan saat ini seorang pejabat pendaftaran tanah harus memiliki sikap aktif dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.²² Setiap negara memiliki berbagai macam dan bentuk sistem publikasi dalam proses pendataan hingga pendaftaran tanah dengan kata lain disetiap negara memiliki sistem pendaftaran tanah yang berbeda-beda.

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan program pendaftaran tanah yang dilakukan untuk awal atau pertama kalinya terhubung dengan proses pemeliharannya dalam bentuk data tanah. Obejek dari Pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendataan secara keseluruhan mulai dari fisik dan yuridis agar dapat segera didaftarkan ketentuan ini berlaku untuk tanah yang didaftarkan untuk pertama kalinya dan pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan ketentuan yang berlaku sampai yang melakukan pemecahan sertifikat.

²²*Ibid*, hlm. 77.

Pada awal pendaftaran tanah untuk pertamakalinya dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku yaitu ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 antara lain yaitu :²³

- a) Pengolahan data dalam bentuk fisik berupa Sertifikat;
- b) Pembuktian dalam bentuk data yuridis dan pengolahan data sampai proses pengumpulan awal hingga akhir;
- c) Dikeluarkannya bukti penguasaan hak atas tanah dalam bentuk Sertifikat;
- d) Mengolah dan menyajikan dua bentuk data menjadi satu kesatuan berupa data fisik dan data yuridis;
- e) Hasil pendataan dibukukan dalam bentuk dokumen dan terdaftar secara umum.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan dilakukan dengan tujuan untuk pengolahan dan pengumpulan data dalam bentuk fisik, kegiatan yang dilakukan yaitu meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pendataan letak peta awal dasar dari pendaftaran tanah;
- 2) Pemberian tanda dan melakukan penempatan batas dan jumlah bidang pada tanah;
- 3) bidang-bidang tanah yang sudah memiliki letak dan peta awal akan dibuatkan peta yang sesuai dengan peta pendaftaran;
- 4) Tahapan akhir berupa Pembuatan daftar tanah dan
- 5) Pemberian dan pengeluaran dokumen berupa surat ukur.

Secara sistematis pendaftaran untuk pertamakalinya yaitu proses dalam pendaftaran tanah untuk sebagian tanah baik untuk awal pertamakalinya sampai yang sudah memiliki sertifikat.

²³Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 491.

Pemerintah sudah merancang bentuk Pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan rencana tahunan dan dalam jangka waktu panjang dilakukan ditempat yang sudah ditetapkan pemerintah. Tanah yang didaftarkan secara sporadik merupakan pendaftaran tanah yang berada di suatu wilayah untuk pertamakalinya yang termasuk kedalamnya diantaranya adalah objek pendaftaran tanah dalam suatu kelurahan atau desa dengan melakukan pendaftaran tanah secara perorangan atau masal. Yang menjadi fokusnya adalah para pihak yang memiliki atau sudah mempunyai hak atas objek dari pendaftaran tanah yang berkepentingan dan sudah dikuasai dalam jangka waktu tertentu.

Yang kemudian Pengelolaan dan pemeliharaan data tanah merupakan bentuk dari kegiatan pendataan baik data tanah perubahan atas identitas penguasaan berupa nama, surat ukur dan jumlah bidang tanah menyesuaikan dengan data fisik dan yuridis tanah dan untuk semua yang bersangkutan harus mendaftarkan kembali perubahan tersebut lembaga pemerintah yang berwenang.²⁴

Menganai data yuridis hak atau pemegang subjek hak yang saat ini sering terjadi adalah ketika berakhirnya masa berlakunya bisa saja sudah dibebankan ke pihak lain terlebih lagi jika sudah dicabut. Kemudian ada perubahan dalam bentuk subjeknya yang sudah sering dilakukan di tengah-tengah masyarakat yaitu jika terjadinya

²⁴*Loc.Cit*, hlm. 460-461.

pewarisan atau diwariskan sampai perubahan nama pemilik hak selanjutnya dilakukanlah pencatatan dalam buku tanah sesuai dengan perubahan yang terjadi di dalam Sertifikat.²⁵

C. Tinjauan Tentang Sertifikat

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Dalam ketentuan Aturan yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Sertifikat yaitu :

“Dokumen yang berisi informasi ketentuan mengenai penguasaan tanah, wakaf, hak tanggungan dan satuan rumah susun yang sudah tercantum dalam peraturan yang sah berlaku semua data dijadikan satu dokumen atau didaftarkan sehingga memiliki bentuk hasil yaitu berupa sertifiakat”.

Sebuah dokumen dalam bentuk daftar tanah yang didalamnya memuat data-data baik data yuridis dan data fisik dan sudah terdaftar penguasaan haknya

Sertifikat Menurut **Ali Achmad chomsah**, pengertian sertifikat yaitu :²⁶

“ketetapan yang dikeluarkan oleh kepala badan pertanahan nasional yang berdasarkan buku tanah terlebih surat ukur dan dijadikan satu menjadi bentuk surat tanda bukti penguasaan hak.”

Kumpulan dari bentuk dan uraian peta bidang tanah yang sesuai dengan data fisik sampai data yuridis dari tanah disebut dengan surat ukur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

²⁵Loc. Cit, hlm. 79-80.

²⁶Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanhan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*,(Jakarta, Presentasi Pustaka, 2002), hlm.122.

Bachtiar Effendie menjelaskan arti dari Sertifikat yaitu :

“suatu salinan yang ditetapkan oleh menteri negara dalam hal ini informasi didalamnya diambil sesuai dengan buku tanah dan salinan dari semua surat ukur yang kemudian digabungkan menjadi satu dalam bentuk Sertifikat”.²⁷

Dalam hal ini menurut **Ahmad Chomzah** Mengenai bentuk-bentuk dan bagian-bagian dari Sertifikat bahwa ada beberapa bentuk dan jenis Sertifikat antara lain :²⁸

- 1) Bentuk Sertifikat tanah biasa
- 2) Bentuk Sertifikat yang sudah menjadi hak tanggungan.
- 3) Akta dalam bentuk sertifikat yang terakhir berkaitan dengan hak dalam dan atas satuan rumah susun.

2. kedudukan Sertifikat tanah

Dalam hal ini kedudukan sertifikat tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ketentuan Pendaftaran tanah di Indonesia menyebutkan bahwa :

- a. Sertifikat Tanah adalah satuan atau lembaran dalam bentuk data yang sudah mencakup segala bentuk hal yang sebenarnya di lapangan baik luas, jumlah, batas sampai identitas pihak didalamnya.
- b. Dalam hal pergantian baik nama maupun pemecahan jumlah tanah ataupun peralihan hak haruslah sesuai dengan aturan yang berlaku dan setiap telah terjadinya suatu perubahan wajib dilaporkan untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari antara pihak-pihak yang di dalamnya.”

Sedangkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang pokok Agraria tahun 1960 yang menyebutkan diantaranya:

²⁷ Bachtiar Effendie, *Op.Cit*, hlm. 25.

²⁸ Ali Achmad.Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 125.

“untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari atau perselisihan dalam proses pengambilan tanda bukti penguasaan hak atas tanah dan dapat menjadi bukti yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”.

Alat bukti yang kuat, atau memiliki kekuatan hukum dilihat bukan dari bentuk alat bukti yang artinya bahwa saat ini tidak dapat dibuktikan, semua data haruslah dimuat dan disimpan dalam bentuk proses keterangan yang sah dan benar.

Sertifikat mempunyai manfaat diantaranya adalah :²⁹

- 1) Memberikan jaminan dalam bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak dan mencegah kemungkinan dikuasai oleh pihak lain yang berkepentingan
- 2) Memberikan kemudahan didalam melakukan kredit dan usaha dengan mekanisme Sertifikat yang dijamin.

3. Kedudukan Sertifikat Elektronik

“Ketentuan Undang-Undang informasi transaksi Elektronik atau sering disebut dengan ITE Nomor 11 tahun 2008 Sertifikat Elektronik :

“Sertifikat Elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertifikat Elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau badan hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertifikat Elektronik”.³⁰

²⁹.Maria S.W.Sumarjono,Puspita“*Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*(Yogyakarta: Andi Offset, 1982). hlm.26.

³⁰Undang-Undang Tentang Informasi Transaksi Elektronik Nomor 11 Tahun 2008.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertifikat yaitu ketentuan a Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah berbunyi :

“Dokumen dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan Sertifikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai Sertifikat-El.”³¹ Saat ini Sertifikat Elektronik menduduki peranan yang sangat besar selayaknya “Paspur dalam bentuk Elektronik” tidak dapat dipisahkan dari proses penguasaan hak atas tanah belakangan ini sudah terdengar wacana bahwa pemerintah akan menerbitkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik yang bertujuan untuk mengurangi tingkat penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan Sertifikat konvensional yang berbentuk buku hak atas tanah dan dokumen ukur tentang hak penguasaan tanah yang artinya ada beberapa lembaga yang sudah diberikan wewenang dan berhak mendapatkan informasi kemudian diletakan didalam Sertifikat tersebut untuk dan kepastian hukum yang jelas.

Penyelenggaran Sertifikat Elektronik menurut pasal 13 dan 14 Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik yaitu :

- 1) Sertifikasi Elektronik diberlakukan untuk penerapan dari tanda tangan Elektronik dan memanfaatkan jasa penyelenggara.
- 2) Sertifikasi Elektronik wajib dipastikan sama dengan tanda tangan Elektronik sesuai dengan pemilik aslinya.
- 3) Setiap pihak yang terlibat dalam program Sertifikasi Elektronik haruslah dari dalam negeri dan juga penyelenggara luar negeri Penyelenggara luar negeri haruslah sudah berpengalaman dan harus terdaftar dan terdata di Indonesia.

³¹ Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

- 4) Peraturan Pemerintah akan menjadi acuan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

Saat ini Pemerintah Indonesia sudah mengesahkan dan memberlakukan Sertifikat Elektronik dengan demikian pelaksanaannya sudah dikeluarkan yaitu tentang ketentuan sertifikat Elektronik didalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik ada beberapa ketentuan harus diketahui yang memiliki Perubahan yang sangat Signifikan sehubungan dengan hal tersebut pemerintah mengeluarkan aturan pelaksanaannya dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang pelaksanaan proses pendaftaran tanah secara Elektronik dan juga terhadap Sertifikat yang berlaku saat ini atau yang konvensional dalam hal ini berdasarkan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 adalah diantaranya :

- 1) Proses Pendaftaran Berbeda dengan sertifikat yang biasa atau yang konvensional dalam proses pendaftaran Sertifikat Elektronik berbeda dengan biasanya baik yang melakukan pendaftaran tanah pertamakali ataupun pemeliharaan datanya. Pemerintah sudah menyiapkan berbagai macam langkah untuk pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik yang akan dilakukan secara bertahap dan semua proses pelaksanaannya tidak dipungut biaya kecuali proses pengurusan Sertifikat yang awalnya manual atau konvensional ke sertifikat Elektronik.

2) Proses Pendataan Dalam hal ini terkait bagaimana proses pendataan akan dilakukan semaksimal mungkin dan secepat agar lebih efisiensi terhadap waktu dan masyarakat tidak kaget. Hasil dalam pendataan harus di simpan di pangkan data dan dicek setiap waktu secara berkala dan sudah dipastikan kepastian dan keaman dari Pendaftaran Sertifikat Elektronik dikarenakan akan dilaksanakan secara aman, dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Dan hasil dari proses penyelenggaraan atau pendaftaran Sertifikat Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik, tidak semua sertifikat dapat dirubah menjadi Elektronik sesuai dengan ketentuan aturan yang baru yaitu sistem Elektronik hal tersebut dapat menjadi tolak ukur apa bila dilihat dari segi tekstual dan spasialnya. Sedangkan apa bila dari kedua unsur Sertifikat tersebut tidak memenuhi unsur maka perlu sekiranya melakukan pengukuran ulang agar bisa dilakukan pemetaan.

1) Tanda tangan Elektronik Dalam hal ini Sertifikat tanah yang yang diterbitkan oleh Agraria Tata Ruang atau Badan Pertanhan Nasional. sesuai dengan ketentuan dalam pasal 4 Nomor 4 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang sistem yang sudah harus menggunakan Sertifikat tanah Elektronik yang berbunyi:

“Pemerintah menerbitkan sertifikat Elektronik wajib melalui sistem yang sudah disiapkan sesuai dengan

ketentuan peraturan yang berlaku semua sertifikasi harus menggunakan tanda tangan Elektronik.”

Saat tanda tangan Elektronik ini dinilai aman dan mudah karena terhubung pada badan siber dan sandi negara tentunya sangat sulit untuk di duplikat terlebih dipalsukan.

- 2) Sertifikat kertas tidak akan ditarik Proses penarikan Sertifikat kertas atau konvensional haruslah tervalidasi dengan sistem dan dengan jumlah yang sebenarnya di lapangan atau aslinya. Setelah melakukan pendataan validasi Sertifikat tanah yang biasa akan berubah menjadi Sertifikat Elektronik.

Sertifikat Elektronik sangat berbeda dengan sertifikat kertas atau konvensional dikarenakan untuk mendapatkan kepastian hukum terdapat perbedaan antara keduanya baik konvensional maupun Elektronik diantaranya adalah :

- 1) Dokumen memiliki kode masing-masing
Sudah dirancang dengan sistem kode yang dihasilkan oleh sistem dan tidak bisa diakses oleh siapa pun dan memiliki kode unik yang berbeda-beda.
- 2) Scan QR code
Sertifikat Elektronik saat ini sudah dirancang menggunakan kode QR yang kode-kode unik dan sulit dipahami jika tidak menggunakan alat dan sebagainya.
- 3) Penomoran dan identitas
Dalam hal ini hanya memakai satu nomor, yaitu berupa Nomor yaitu sebuah nomor yang bisa dimasukkan berdasarkan hak milik satuan bidang pada tanah termasuk satuan surat ukur sehingga menghasilkan identitas nomor tunggal.
- 4) Bentuk tanda tangan
Sudah akan menggunakan tanda tangan Elektronik dikarenakan sudah terkoneksi pada sistem yang tidak mudah ditiru atau diduplikat oleh orang lain sehingga sangat sulit untuk dipalsukan.
- 5) Dokumen yg di keluarkan

Berisi informasi tentang tanah baik jumlah batas hingga data pemilik tanah yang di tulis secara detail.³²

D. Tinjauan Tentang Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Pembuktian secara umum adalah pemberian kepastian perbuatan yang dilakukan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis dengan keterangan dan alat dan barang bukti yang ada. Di Indonesia sampai saat ini dikenal dengan hukum acara pembuktian yang memiliki pengertian, memberikan informasi atau sebuah keterangan berdasarkan fakta dan kejadian yang sebenarnya dan untuk memastikan peristiwa tersebut benar terjadi agar bisa dipertimbangkan oleh hakim ketika memeriksanya.³³

Ahli dalam hal ini **Egens** pembuktian yaitu :

“Memperhatikan peristiwa gejala sosial dalam artian khusus adalah melakukan dan memperhatikan hubungan hukum”.

Sedangkan memberikan pendapat tentang pembuktian yaitu :

“Merupakan tindakan, yang dibentuk dari sebuah keyakinan kepada seorang hakim terkait peristiwa hukum dan hukum yang berkaitan dengan peristiwa-peristiwa hukum”.

Pembuktian pada hakikatnya merupakan proses untuk menetapkan semua fakta sesuai dengan kejadian yang terjadi

³² Suhaiela B.a (Ed.),Hilda, Muhammad Idris” *Hal-Hal Yang Perlu Di Ketahui Tentang Sertifikat Elektronik*” (online),Diakses dari. www.kompas.com, (27 februari 2021), Pukul 12.44 wita.

³³Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty ,(yogyakarta : Grama Media, 1998),hlm.109.

dalam hal ini tugas seorang hakim adalah memberikan pertimbangan atau memberikan alasan yang benar.³⁴

Jelasnya dalam pendapat **M. Yahya Harahap** bahwa ada beberapa pengertian tentang pembuktian antara lain :

“pembuktian merupakan proses yang dilakukan di pengadilan untuk mendapatkan suatu kebenaran dengan melakukan sebuah bentuk pembuktian yang disahkan oleh aturan Undang-Undang yang berlaku yang secara khusus mengatur tentang alat bukti yang sah dan berlaku dan digunakan hakim dalam memutuskan suatu perkara dipersidangan”.³⁵

2. Jenis Alat Bukti

Proses pembuktian dalam sebuah kasusistis terkait dengan pembuktian dan alat bukti yang sah digunakan jika terjadinya persengketaan atau permasalahan dibidang hukum maka sesuai dengan ketentuan peraturan Undang-Undang yang berlaku yaitu ketentuan KUHPER, (burgerlijk wetboek) Sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah adapun alat-alat bukti yang digunakan adalah:

- 1) Surat keterangan berupa tulisan atau surat;
- 2) Berupa kesaksian ;
- 3) Berupa dugaan;
- 4) Berupa salah satu pihak mengakui;
- 5) Dan melakukan proses sumpah.

Agar lebih mudah dipahami dan dimengerti semua diterangkan dengan jelaskan diantaranya adalah :

- a) Bukti tertulis berupa surat

³⁴ Seri Wardah dan Bambang Sutiyoso *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia* (Yogyakarta : Gama Media, tahun 2007), hlm. 124.

³⁵M.Yahya Harahap, *Pembahasan dan Penerapan KUIHP Di Indonesia*.(Ed). 2, Cet Ke XI., Sinar Grafika,hlm. 273.(., Sinar Grafika,tahun 2009, hlm. 273.

Penjelasan dalam pasal 138,165 dan 167 HIR Stb 1867 Nomor 29 ketentuan pasal 1867 sampai dengan 1894 Burglick Weekbook. Segala bentuk tulisan dapat dijadikan alat bukti begitu juga dengan bukti surat yaitu segala suatu yang tentang bentuk dari bacaan akan tetapi bentuk dari surat tersebut kemudian yang didalamnya terdapat sebuah dasar pemikiran berbeda dengan bentuk dengan foto, peta atau sebagainya itu tidak dapat dijadikan alat bukti tertulis karna bukan termasuk bukti tertulis namun bisa diajukan sebagai barang bukti mengacu pada keyakinan hakim itu sendiri dalam proses persidangan.³⁶

Pengertian surat sebagai bukti tertulis adalah segala bentuk perjanjian dan tulisan yang memuat keterangan sesuatu yang disepakati terlebih suatu peristiwa baik waktu tanggal dan tempat terlebih pihak yang melakukan hubungan hukum di dalamnya dan sudah di tandatangani sehingga memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

Menurut **Mr. R.Tresna** yaitu :

“sebuah surat yang memuat tanda tangan dan mencantumkan sebuah hasil dari kesepakatan dan kedua belah pihak sudah menyepakatinya dan bisa dikatakan sebagai bentuk hubungan hukum dalam hal ini disebut dengan akta”.

³⁶*Ibid*, hlm.139.

Secara prinsip dapat menjelaskan bentuk dari bukti tertulis diantaranya :

- (1) Bentuk memuat penjelasan-penjelasan tertentu;
- (2) Yang telah sepakati secara sah;
- (3) Dapat dikatakan dan menjadi landasan dasar suatu hak atau diperjanjian.

Menurut **Sudikno Menokusumo** yang mengatakan bahwa :

“Bukti tertulis adalah segala bentuk tulisan yang mengandung sebuah bentuk bacaan yang ditujukan untuk menyalurkan pikiran seorang dan digunakan sebagai bentuk dari sebuah proses pembuktiannya”.

Berdasarkan pendapat diatas bahwa alat bukti tertulis atau haruskan terdapat beberapa unsur sebagai berikut:

- (a) Tanda-tanda bacaan dalam bentuk tulisan yang jelas;
- (b) Bertujuan mencurahkan kersahan dan isi hati sampai pemikiran;
- (c) Digunakan untuk proses pembuktian.

Selain bukti surat sebagai bukti dalam proses pembuktian ada juga bukti

- a. Bukti hanya dengan saksi
- b. Dengan Persangkaan
- c. Pengakuan orang yang terlibat
- d. Sumpah yang sah dan menjadi tahap akhir

Pasal 1867 BurglickWeetbok menyatakan :

”Bentuk pembuktian dalam bentuk tulisan merupakan proses dari pembuktian yang dalam hal ini biasanya dengan menggukan tulisan-tulisan yang memiliki sifat autentik atau sah yang

mencakup seperti bagian perjanjian dibawah tangan terbih akta di bawah tangan”.

Dalam hal ini sesuai dengan pejelasan yang sudah dijelaskan akta bisa dibedakan dalam dua bentuk yakni berbentuk autentik serta dibawah tangan, dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta autentik

Sebuah lembaran dalam bentuk surat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang dibuat dihadapn Pengawai pemerintahan ataupun lembaga lain. Apa bila ketentuan dalam Burglik Weekbook jika dihubungkan berdasarkan HIR ketentuan dalam Pasal 165, maka pengertiannya adalah :

“Akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini yang telah di tentukan dan ditetapkan oleh peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan telah disepakati oleh kedua belah pihak sampai ahli warisnya berkaitan semua hal yang terkandung dan tercantum didalamnya maka dapat dikatakan sebagai sebuah akta autentik”

Dari banyaknya bagian Pasal dapat diambil kesimpulan bahwa akta autentik hanya dua bentuk diantaranya adalah :

- 1) Kewenangan dalam pembuatan Akta autentik harus di buat oleh Pegawai atau pejabat Umum.
- 2) Di buat oleh Pihak yang dihadapn Pejabat Umum Memiliki kewewenangan yang sah.

b. Perjanjian yang dibawah tangan atau akta bawah tangan

Ketika kedua belah pihak yang sudah melakukan hubungan hukum dan berniat membuat sebuah bukti dalam hal ini dalam bentuk akta dan dibuat oleh pihak yang memiliki kewenangan dan wajib ditandatangani dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya kita akan Membahas lebih dalam tentang akta dan mengenai kekuatan pembuktiannya dari suatu akta sangat perlu sekali kita membahas tentang manfaat sebuah akta tujuan dari akta yaitu sebagai sebuah bentuk telah terjadinya hubungan hukum dan dapat menjadi alat bukti jika ketika suatu saat terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya

Adapun fungsinya berdasarkan pendapat **Mudikno Mertokusumo**,³⁷ yaitu :

“Akta bisa saja memiliki arti formil dengan ketentuan dibuatkan secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku bukan tentang kelengkapan dalam prosesnya melainkan harus sah juga secara hukum”.

Akta dibawah tangan diantaranya dijelaskan dalam burgelik weetbok Dari penjelasan diatas bisa ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut” :

- 1.) Akta dibawah tangan itu akan diakui apa bila maksud dalam itu berlaku bagi mereka yang berdanda tangan kemudian para pihak hali warisnya.
- 2.) Apabila dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak yang sudah bersepakat mengingkari janjinya maka dapat dibawa ke ranah pengadilan dan diperiksa oleh hakim yang memiliki kewenangan

³⁷Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 155.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian atau karya ilmiah Menurut **Sutrisno Hadi** merupakan tindakan untuk mendapatkan, menyajikan sampai proses pengujian sebuah fakta hingga suatu penelitian, usaha yang dikerjakan dengan menggunakan cara-cara yang ilmiah.³⁸

Skripsi ini menggunakan bentuk penelitian yang jenis yang menganalisa Undang-Undang atau buku adalah suatu bentuk penelitian yang mengambil atau menganalisa bahan hukum berdasarkan buku dan jurnal hingga aturan Undang-Undang yang sudah sah berlaku.

B. Metode Pendekatan

Setiap penelitian tidak terlepas dari metode pendekatan dan dalam hal ini skripsi ini menggunakan pendekatan antara lain sebagai berikut :

1. Pendekatan didalam penelitian hukum yang mengaitkan atau mengkaji berbagai peraturan, Undang-Undang yang sudah disahkan dan berlaku sah secara hukum yang menjadi bukti adanya kekuasaannya sebuah negara untuk mengatur rakyatnya yang sering kita dengan dengan pendekatan Undang-Undang atau aturan.³⁹ selanjutnya mengkaji Peraturan-Peraturan yang berkaitan dengan skripsi Penelitian ini tentang Sertifikat Elektronik sebagai alat bukti yang sah penguasaan

³⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research jilid I* (Yogyakarta: Andi, 2000), hlm. 4.

³⁹ Ronny Hanitjino Soermitro, "Perbandingan Penelitian Hukum Normatif dan Empirik" diperbaharui pada ,(2006) (1991), hlm. 44

hak atas tanah yang secara khusus mencakup bagaimana proses pendaftaran tanah hingga prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik dan menguji kekuatannya jika dijadikan alat bukti yang sah

2. Pendekatan konsep atau yang artinya sebuah metode Pendekatan yang memberikan analisis berdasarkan masalah yang akan diselesaikan berdasarkan peraturan yang ada dan memiliki konsep yang sistematis dan terperinci.⁴⁰

C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Pelelitian ini adalah jenis bahan hukum yang mengikat atau dengan kata lain primer, sekunder dan tersier berupa aturan Undang-Undang, teori hukum yang bersifar normatif terelebih pandangan dari sarjana atau alumni dibidang hukum.

Bahan hukum sekunder di bedakan menjadi beberapa diantaranya yaitu :

- a. Adapun sumber bagian hukum yang memiliki sifat mendasar dalam hal ini Primer, yaitu berupa :
 - 1) Aturan dalam Undang-Undang Dasar negara Indonesia tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Pokok Agraria tentang ketentuan Pendaftaran tanah Nomor 5 tahun 1960.

⁴⁰ Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Bentuk-bentuk Penelitian Nomatif* Op.Cit., hlm.93-137 dan Jhonny Ibrahim, Op.Cit, hlm.299-321.

- 3) Peraturan tentang ITE yaitu Perundang-Undangan dengan Nomor 11 pada tahun 2008 yang sudah dirubah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.
 - 4) Mengenai penciptaan kerja dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020.
 - 5) Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah dengan nomor 24 Tahun 1997.
 - 6) Terkait cara menyelenggarakan sistem serta transaksi Elektronik diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2019.
 - 7) Terkait E-Sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria serta Tata ruang maupun pemimpin Lembaga Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2021.
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengenai kekuasaan atas pengelolaan tanah, kepemilikan tanah, kepemilikan unit rumah susun, serta pendaftaran atas tanah.
 - 9) HIR dan Rbg BW.
 - 10) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 11) Kitab Undang-Undang Hukum acara Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder adalah pengambilan informasi dalam bidang hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang bersifat primer seperti :
- 1) Tentang Kepustakaan yang memiliki hubungan sehingga berkaitan dengan hak-hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah.

- 2) Tentang aturan yang memiliki hubungan dengan proses pendaftaran tanah Untuk pertama kali dan yang sudah memiliki sertifikat hingga Penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan atas tanah.
 - 3) Ilmu berkaitan dengan Penguasaan hak atas Tanah serta proses dari Pembuktian pengujian kekuatan Sertifikat Elektronik
- c. Bahan analisis yang memiliki keterkaitan dan menunjukkan petunjuk ataupun sebuah pembahasan dari analisis hukum primer sampai sekunder seperti :
- 1) Literatur tentang ilmu hukum
 - 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

pengambilan analisis yang dipakai terkait hukum pada penyusunan Skripsi diantaranya :

Analisis informasi ilmu hukum diperoleh dengan menggunakan analisis kepustakaan menggunakan cara pengumpulan bagian hukum dengan mencari hingga meneliti beberapa Peraturan Undang-Undang atau sebuah literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut.

E. Analisis bahan Hukum

Proses analisis dilakukan untuk mengatur urutan bahan hukum, yang mengoranasikannya atau mengolongsikannya kearah pola, atau struktur kategori dan sebuah kesatuan uraian dasar.⁴¹

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah Penelitian Normatif yang merupakan bentuk dari cara penelitian dengan menjabarkan teori-teori hukum dan aturan yang berlaku menjadi analisis yang sistematis dan terstruktur.⁴²

Bentuk kualifikasi yang telah dilakukan kemudian strukurkan dan dianalisis guna menjadi dasar dalam pengambilan sebuah kesimpulan. Proses pengambilan kesimpulan menggunakan metode deduktif yaitu berfikir yang berangkat dari suatu pernyataan atas sebuah dasar kebenarannya telah diakui. Hingga akan menghasilkan sebuah narasi akhir secara khusus, seperti Skripsi ini yaitu mencari dan megetahui bagaimana Prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah dan mencari jawaban dari kekuatan dari Sertifikat Elektronik sebagai bukti yang sah penguasaan atas tanah”.

⁴¹BeniAhmadSaebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 91-92.

⁴² Lexy J. Moleong, *Metode peneliotian kualitatif Edisi Revisi*, 2002.,hlm. 03.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Elektronik

Dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan aturan yang dikeluarkan pemerintah pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah tujuan paling awal adalah untuk menjamin ketegasan hukum karena dengan demikian proses pendaftaran tanah harus diperhatikan dengan baik sesuai yang diatur oleh peraturan Perundang-Undangan yang menjadi acuan dalam proses pendaftaran setiap bidang tanah di Indonesia dikenal ada beberapa cara atau proses pendaftaran tanah dalam hal ini untuk mencapai tertib administrasi dibidang Pertanahan Nasional kemudian untuk menjamin ketegasan atau kepastian hukum sesuai dengan ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Sesuai dengan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah Peraturan Perundang-Undangan yang menjadi awal dari pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria akan tetapi aturan pelaksanaan pendaftaran tanah yang saat ini masih diberlakukan adalah yaitu berdasarkan aturan yang dikeluarkan pemerintah pada yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dijelaskan ketika kita membahas mengenai hal tersebut tidak terlepas dari aturan tersebut bahkan sampai dengan proses Pendaftaran tanah.

Untuk mendapatkan Sertifikat karna masih diberlakukan sampai saat ini adapun proses pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah

Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan diperjelas dan dipertajam dalam pembahasan skripsi ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pada saat ini telah dikeluarkannya (PERMEN ATR/BPN NOMOR 1 TAHUN 2021 tentang Sertifikat Elektronik) Peraturan Menteri Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran tanah secara Elektronik kemudian disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengenai kepemilikan atas pengelolaan tanah, kepemilikan unit rumah susun serta Pendaftaran atas tanah sehingga ketika kita ingin melakukan pengkajian maka harus tepat arah dan kajian Perundang-Undangan yang akan dijadikan bahan hukum.

Disamping itu juga dalam aturan-aturan yang sudah ada dijelaskan secara terperinci bagaimana prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah yang dalam hal ini dalam bentuk Elektronik dan menggantikan sertifikat yang analog dengan demikian ada beberapa prosedur pendaftaran tanah dan proses penertbitan Sertifikat antarlain sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah untuk pertamakali untuk mendapatkan Sertifikat tanah

Dalam proses mendaftarkan sebidang tanah yang dimiliki untuk pertamakalinya tentunya harus berdasarkan apa yang ditentukan dan dengan prosedur yang tertulis dimana hal tersebut merupakan awal dari proses pendataan berdasarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah

yaitu Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan beberapa prosedur pendaftaran Tanah untuk pertamakalinya diantaranya adalah sebagai berikut: ⁴³

- a. Kegiatan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan Sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

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

Dari berbagai rangkaian pendaftaran tanah untuk pertamakalinya tentunya tidak terlepas dari berbagai aspek pendukung yang harus dipenuhi ketika ingin melakukan pendaftaran tanah adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertamakali berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pelaksanaannya sebagai berikut

.⁴⁴

⁴³Penjelasan pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴⁴Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

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

2. Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan ada beberapa proses yang dilakukan untuk mendapatkan Sertifikat tanah diantaranya :

a. Pengukuran dan pemetaan

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah : ⁴⁵

- a) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- b) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- c) Penetapan batas-batas bidang tanah;
- d) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- e) Pembuatan daftar tanah;
- f) Pembuatan surat ukur;

⁴⁵Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

b. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.⁴⁶

Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa:⁴⁷

- 1) Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistem seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- 2) Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertamakali.

Ketentuan dalam Pasal 16 tentang peta pendaftaran tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya diantaranya adalah sebagai berikut :

- 1) Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui lembaga pertanahan Nasional adalah dilakukannya disetiap

⁴⁶ Peta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran slide Eko Budi Wahyono (Online) <http://slideplayer.com> . di Akses Pukul 09.25 wita tanggal 4 juni 2021.

⁴⁷ Pasal 15 dan 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.

- 2) Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- 3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- 4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri ” .

c. Pembuatan daftar tanah

Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pembuatan daftar tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemeberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: ⁴⁸

- 1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nonor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam dafatar tanah.
- 2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

d. Pembuatan surat ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: ⁴⁹

- 1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a,b dan c yang sudah diukur serta dipetakan

⁴⁸ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁴⁹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.

- 2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- 3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Menteri.

e. Pembuktian hak dan pembukuannya

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun dibagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah :⁵⁰

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

f. Penerbitan sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki

⁵⁰Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah baik dalam sengketa maupun luar sengketa Penerbitan sertifikat pemohon memerlukan bukti penguasaan hak dan bukti tersebut dikenal dengan sertifikat berdasarkan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:⁵¹

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

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

⁵¹Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

3. Pengelolaan data fisik dan yuridis serta penyimpanan dokumen

Sertifikat tanah

Ketika sudah mendapatkan sertifikat maka dalam hal ini data yang dikumpulkan sebagai persyaratan pendaftaran tanah disajikan dalam bentuk data fisik dan data yuridis sesuai dengan ketentuan pasal 33 dan 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:⁵²

- 1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- 2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian petapendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftarnama ditetapkan oleh Menteri.

Dalam ketentuan Pasal 34 disebutkan sebagai berikut :

- 1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- 2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- 3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Sedangkan Dokumen adalah alat bukti yang sah yang digunakan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dan memiliki identitas pemegang hak didalamnya dan disimpan di kantor pertanahan nasional yang telah ditetapkan sesuai ketentuan peraturan Perundang-Undangan

⁵²Pasal 33 dan 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

yang berlaku artinya dokumen adalah bukti kepemilikan atas hak dan memiliki kekuatan hukum yang tatap dan kuat.

G.J Reneir menerangkan bahwa :

Dokumen merupakan sumber informasi berupa surat-surat negara seperti surat perjanjian, Undang-undang, konsesi, hibah dan sebagainya.⁵³

Ketentuan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan lebih terperinci tentang dokumen diantaranya sebagai berikut :⁵⁴

- 1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- 2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- 3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- 4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya kesidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- 5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- 6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- 7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran

⁵³ Pengertian Dokumen Menurut Para Ahli (online) <http://gurupendidikan.co.id>. di Akses Pukul 20.12 WIB tanggal 6 Juni 2021.

⁵⁴ Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

tanah dengan alat Elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

4. Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik

Sertifikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa dibidang pertanahan secara nasional lebih-lebih untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional.

Prosedur pendaftaran tanah secara Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan atas Tanah satuan rumah susun dan pendafrtan tanah.

Sertifikat Elektronik diharapkan akan Efektif dalam pengelolaan Pertanahan Nasional yang dapat meminmalisir penggandaan sertifikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi resiko kehilangan terbakar, kehujanan dan pecurian dokumen fisik.

Sesuai dengan penjelasan diatas jelas bahwa sistem pendaftaran tanah secara Elektronik adalah hal yang baru dan harus disosialisasikan terlebih dahulu tentang sistem Elektronik pengertian sistem Elektronik terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertifikat Elektronik

yang menyatakan bahwa satu sistem alat serta tata cara elektronik yang memiliki fungsi untuk menyiapkan, menggabungkan, menganalisis, mengubah, menempatkan, menampakkan, menginformasikan, menghantarkan, serta membagi informasi yang bersifat elektronik.⁵⁵

Dalam hal ini yang antara sertifikat analog dan yang Elektronik memiliki perbedaan yang sangat signifikan mulai dari proses pendaftaran sampai proses penerbitan Sertifikat Elektronik terutama dalam hak dibubuhkannya paraf yang terdapat pada Sertifikat Elektronik menggunakan paraf secara Elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (5) tentang pengertian Tanda Tangan Elektronik yakni yang merupakan paraf elektronik yaitu informasi elektronik yang terlekat serta berhubungan dengan informasi lainnya secara elektronik serta difungsikan sebagai media untuk melakukan konfirmasi serta pengesaha.⁵⁶

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara Elektronik sesuai dengan ketentuan Bab 2 pada Permen (Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik) diatas pendaftaran tanah secara Elektronik dilakukan secara bertahap dan ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan kesiapan infrstruktur, sarana dan prasarana serta dan kesiapan teknologi.

⁵⁵Pasal 1 ketentuan umum ayat (1) Peraturan Menteri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

⁵⁶Kententuan umum pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Pendaftaran tanah secara Elektronik memiliki beberapa tahapan-tahapan didalamnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang saat ini akan menggantikan Sertifikat tanah yang analog sesuai prosedur yang ada dalam hal ini dijelaskan dalam bab II Peraturan Menteri mengenai Agraria serta Tata ruang Nomor 1 tahun 2021 oleh Lembaga Pertanahan Nasional yang diwakili pimpinan mengenai E-Sertifikat diantaranya sebagai berikut :

- a) Dalam mendaftarkan tanah yang dimiliki bisa dilakukan dengan cara Elektronik sehingga lebih mudah.
- b) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dimiliki dengan metode Elektronik seperti yang termaktub dalam ayat 1 diantaranya :
 - (1) Pertama kali mendaftarkan tanah yang dimiliki; dan
 - (2) Memelihara data yang terkait pendaftaran atas tanah.
- c) Seperti yang termaksud dalam ayat 2 dilakukan dengan berdasarkan atas Elektronik dalam sistemnya.
- d) Dilaksanakan dengan cara bertingkat mengenai pendaftarannya yang hal ini telah diatur oleh Menteri.

Untuk lebih mempermudah dalam memahami bagaimana bentuk gambaran umum dan gambar khusus dari Sertifikat Elektronik dan Sertifikat Analog maka penulis menjabarkan sebagai berikut :

Table tentang perbedaan Sertifikat analog dan Sertifikat Elektronik .

	Sertifikat tanah Elektronik	Perbedaan	Sertifikat tanah Analog
1	Menggunakan Hashcode kode unik dokumen Elektronik yang di-generate oleh sistem.	Kode dokumen	Menggunakan nomor seri yang unik yaitu penggabungan huruf disertai

			angka pada Kode Blanko
2	Dilengkapi dengan sistem QR code yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertifikat tersebut sehingga dapat mempermudah masyarakat	Scan QR code	Tanpa dilengkapi dengan QR code
3	Single Identity menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB	Nomor identitas	Banyak nomor yang digunakan misalnya nomor atas hak, surat pengukuran, nomor dalam mengidentifikasi bidang serta peta bidang
4	Menyatakan aspek Right, Registrations, Responsibility ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan	Ketentuan kewajiban dan larangan	Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing .
5	Menggunakan tanda tangan Elektronik	Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual rawan diduplikat atau dipalsukan
6	Dokumen Elektronik informasi yang diberikan singkat padat dan jelas	Bentuk dokumen	Berbasis Kertas berupa blanco isian berlembar-lembar.

Dari pemaparan tabel diatas terkati perbedaan dari Sertifikat Elektronik dan Sertifika analog sudah jelas sangat beda sekali mulai dari bentuk hingga proses pendafrannya sebagaimana yang sudah penulis jelaskan diatas, akan tetapi disini dapat diambil sebuah kesimpulan awal bahwa Sertifikat Elektronik sangat membantu masyarakat secara prkatis dan teknis begitu juga dengan Sertifikat Analog sangat membantu masyarakat sebagai bukti awal penguasaan hak atas tanah. Bunyi Pasal 3 Peraturan Mentri mengenai Agraria serta Tata ruang Nomor 1 tahun 2021 oleh Lembaga Pertanahan Nasional yang diwakiliki pimpinan mengenai Sertifikat Elektronik yaitu: ⁵⁷

- a) Setelah mendaftarkan tanah dengan metode elektronik menghasilkan data, maupun informasi dan dokumen yang berbentuk Elektronik pula.
- b) Data maupun informasi serta dokumen elektronik seperti yang termaktub pada ayat 1 yaitu data atas kepemilikan, data materil serta yuridis mengenai bidang tanah yang secara sah dan diakui oleh hukum.
- c) Penyimpanan data dan informasi serta dokumen tersebut berada pada basis data dari Sistem Elektronik yang digunakan.

Untuk lebih menjamin kamanan dan kepastian hukum dari Sertifikat Elektronik sesuai dengan Bunyi Pasal 4 Peraturan Mentri Agraria dan Tata Ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik : ⁵⁸

- a) Sistem elektronik yang digunakan adalah diselenggarakan seperti yang termaktub pada Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara professional, aman, serta dapat dipertanggungjawabkan mengenai cara operasional Sistem Elektronik yang dipakai.

⁵⁷Pasal 3 Peraturan Mentri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

⁵⁸Pasal 4 Peraturan Mentri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

- b) Penggunaan Sistem Elektronik guna melaksanakan pendaftaran atas tanah yaitu:
 - (1) Mengumpulkan data;
 - (2) Mengolah data serta
 - (3) menyajikan data.
- c) Pada penggunaan Sistem Elektronik mendapatkan hasil seperti yang termatub dalam ayat 2 yaitu dalam bentuk Dokumen Elektronik, yaitu sebagai berikut:
 - (1) Jenis dokumen Elektronik dimana penerbitannya dilakukan berdasarkan Sistem Elektronik; atau
 - (2) Pengalihan dokumen dari jenis biasa menjadi jenis Dokumen Elektronik.
- d) Penerbitan dokumen Elektronik seperti yang tercantum dalam ayat 3 huruf a pengesahannya dilakukan melalui paraf elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam aturan Undang-undang.
- e) Seperti yang tercantum pada ayat 3 huruf b, Ddokumen Elektronik yang dihasilkan dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang atau yang terpilih serta disahkan dengan pemberian stempel elektronik melalui Sistem yang digunakan.

Dalam Pasal 5 juga dijelaskan mengenai Sertifikat Elektronikyaitu:

- a) Seperti yang termaktub pada Pasal 4 ayat 3, yang dimaksud dokumen Elektronik maupun hasil percetakannya adalah bukti fisik yang sah dimata hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas berdasarkan hukum perdatayang berlaku.
- b) Dokumen Elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Dengan demikian ada beberapa prosedur Pendaftaran tanah dan Prosedur

Penerbitan Sertifikat Elektronik antara lain sebagai berikut :

a. Penerbitan Sertifikat Elektronik Untuk pertamakali

Pendaftaran untuk tanah yang pertamakali bagi tanah yang tidak pernah terdaftar sebelumnya atau belum didaftarkan yang dimana prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik serta data yuridis, dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen maupun daftar-daftar umum.

Ketentuan proses pendaftaranya juga pada peraturan yang sama yang termaktub dalam pasal 6 mengenai Sertifikat Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut :

Penerbitan Sertipikat Elektronik untuk yang perdana diselenggarakan dengan cara :

- (1) Pada kegiatan mendaftarkan tanah perdana bagi tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya; atau
- (2) Perubahan sistem sertipikat dari yang berbentuk dokumen biasa menjadi dokumen yang etrsistem secara elektronik bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan.

Penjelasan diatas sudah cukup memeberikan penjelasan tentang bagaimana cara mendaftarkan bagian tanah yang tidak pernah didaftarkan sebelumnya kemudian aktivitas mendaftarkan tanah pertamakali bagi tanah tanah yang tidak pernah didaftarkan sebelumnya dijelaskan pada pasal 7 8 9 10 sampai 13 meliputi diantaranya:

Pada Pasal 7 dengan peraturan yang sama dengan sebelumnya dibahas mengenai Pendaftaran untuk tanah yang pertamakali bagi tanah yang tidak pernah terdaftar sebelumnya atau belum didaftarkan seperti yang termaktub pada pasal 6 dimana prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas,penerbitan sertifikat, penyajian data fisik sertahukum, dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen maupun daftar-daftar umum

Pada Pasal 8dengan peraturan yang sama dengan sebelumnya dibahas mengenai Pendaftaran Tanah. Aktivitas untuk mengumpulkan dan

mengolah data materil dalam bentuk dokumen yang tersistem secara elektronik menghasilkan :

- (1) Gambar ukuran bidang tanah;
- (2) Pemetaan ruang ataubidang tanah;
- (3) Dokumen hasil pengukuran, denah untuk unit rumah Susun atau dokumen hasil pengukuranruang;atau
- (4) Pencatatan lain yang terkait kumpulan dan olahan data secara materil yang dihasilkan.

Penjelasan mengenai pasal 8 diatas kembali menegaskan tentang prosedur ketika ingin mengolah data fisik berupa dokumen seperti surat ukur gambar bidang dan peta bidang semua prosedurnya untuk tanah yang belum terdaftar sama seperti pendaftaran atas tanah yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Bunyi Pasal 9 dengan peraturan yang sama dengan sebelumnya dibahas mengenai pendaftaran tanah. Tiap-tiap bidang tanah apabila sudah ditentukan perbatasannya dengan tanah lain baik pendaftaran tersebut dilakukan dengan cara tersusun maupun tersebar mendapatkan Nomor identifikasi untuk bidang tanah.

- (1) Rincian penomoran identifikasi bidang seperti yang termaktub didalam ayat 1 tersusun atas 14 digit yang dirincikan :
 - (a) Kode untuk Provinsi tercatat dengan dua digit pertama;
 - (b) Kode untuk Kabupaten/Kota tercatat dalam dua digit berikutnya;
 - (c) Penomoran bagi bidang tanah terkait dicantumkan oleh 9 digit selanjutnya;dan
 - (d) Kode terkait bidang tanah di suatu permukaan, berada di atas tanah, bawah tanah, kepemilikan unit rumah susun, maupun kepemilikan diatas kepemilikan permukaan, kepemilikan diatas ruang tanah serta kepemilikan ruangan bawah tanah.
- (2) Nomor referensi yang dipergunakan untuk tiap tahapan pada aktivitas mendaftarkan tanah disebut dengan nomor identifikasi bidang tanah.
- (3) Nomor identifikasi tidak akan berubah meskipun pemekaran desa, kelurahan maupun kecamatan terjadi.

Terkait pemberian bukti atas hak penguasaan tanah yang menjadi alat bukti dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 11 dalam aturan yang sama dengan pasal 10 yang dijelaskan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni sebagai berikut :⁵⁹

- (1) Pembuktian secara tertulis terkait hak milik tanah untuk mendaftarkan hak baru dan hak lama berdasarkan ketetapan yang berlaku pada aturan undang-undang pendaftaran tanah sebagai alat bukti atas hak yang dimiliki.
- (2) Yang termasuk alat bukti tertulis yang disebut dalam ayat 1 adalah diantaranya :
 - (a) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik;
 - (b) Berdasarkan ketetapan yang ditentukan pada Pasal 4 ayat 3 mengenai Peralihan dokumen menjadi bentuk elektronik .

Penjelasan dalam Pasal 11 PERMEN ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Pengelompokan penelitian mengenai data hukum dalam bentuk Dokumen Elektronik, diantaranya:⁶⁰

- (1) Keterangan yang didapatkan dari penelitian data terkait hukum serta pemberian batas, keterangan pengelola pemeriksa untuk Tanah A, pemeriksaan atas tanah B, catatan hasil pengecekan Tanah Tim Peneliti, catatan atas pengecekan Tanah;
- (2) Pemberitahuan terkait data hukum terhadap materil sebuah bidang tanah;
- (3) Terkait bukti materil serta hukum yang berhubungan dengan berita acara pengesahan;
- (4) Penetapan atas hak; atau
- (5) Hasil dokumentasi yang lainnya, berupa hasil kegiatan mengumpulkan dan meneliti data hukum.

⁵⁹Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

⁶⁰ Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Terkait pemberian bukti atas hak penguasaan tanah yang menjadi alat bukti dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 12 dalam aturan yang sama dengan pasal 11 yang dijelaskan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni:⁶¹

- (1) Penetapan kepemilikan tanah yang menjadi hak terkait tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan atas unit rumah susun, kepemilikan tanggungan maupun tanah perwakafan terdaftar berdasarkan sistem elektronik yang diberikan berdasarkan E-sertipikat.
- (2) Kelompok E-sertipikat yang disimpan di basis data dengan tersusun berdasarkan edisi dikeluarkannya dokumen yang terdaftar menjadi sertifikat tanah elektronik.
- (3) Digunakan untuk alat bukti atas dimilikinya hak terhadap pengelola wakaf dialokasikan :
 - (a) Dokumen sertipikat berbasis elektronik; dan
 - (b) Pengaksesan sertipikat tersebut melalui sistem yang tersinkronisasi secara Elektronik.

Dijelaskan pada Pasal 13 dalam aturan yang sama dengan pasal 12 yang dirincikan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni.⁶²

- (1) Pemberian akses serta E-sertipikat seperti yang termaktub pada Pasal 12 ayat 3 belum bisa diserahkan kepada pengelola wakaf jika data materil atau hukum belum lengkap ataupun masig dalam sengketa.
- (2) Apabila data materil dan hukum telah lengkap ataupun sengketa telah tidak terjadi maka E-sertipikat serta akses bisa dipegang oleh pengelola wakaf.

b) Prosedur Pengantian Sertifikat menjadi Sertifikat Elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar.

Bagisatuan tanah yang telah didaftarkan atau memiliki Sertifikat yang dalam hal ini adalah Sertifikat analog yang sudah didaftrarkan awalnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

⁶¹Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

⁶²Pasal 13Peraturan Menteri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

tentang Pendaftaran Tanah dan ketika ingin mendaftarkan sertifikatnya kembali menjadi Elektronik haruslah melakukan pendataan terlebih dahulu dan pemvalidasian yang meliputi data pemegang hak dan data fisik sampai data yuridisnya dan ketika semua sudah diperiksa atau divalidasi maka semua bentuk data fisik akan digantikan oleh dokumen Elektronik semua dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :⁶³

Dijelaskan pada Pasal 14 dalam aturan yang sama dengan pasal 13 yang dirincikan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni.

- (1) Dengan mengganti jenis sertipikat biasa menjadi bentuk Elektronik bagi tanah yang sebelumnya sudah terdaftar seperti yang tercantum pada Pasal 6 huruf b diberikan bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan serta dikeluarkan Sertipikat mengenai kepemilikan Atas Tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan unit rumah susun serta tanah perwakafan.
- (2) Perubahan jenis Sertipikat tanah menjadi bentuk Elektronik seperti yang tercantum di ayat 1 dilakukan dengan memberikan permintaan untuk mendaftarkan tanah.

Dijelaskan pada Pasal 15 dalam aturan yang sama dengan pasal 14 yang dirincikan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni menyatakan:

- (1) Perubahan bentuk Sertipikat menjadi bentuk elektronik seperti yang tercantum pada Pasal 14 dilaksanakan jika data materuil serta data hukum yang tercantum pada dokumen pertanahan adalah sama dengan apa yang tercantum pada sistem dokumen Elektronik.
- (2) Apabila data materil serta data hukum Dalam hal data fisik dan data yuridis seperti yang tercantum pada ayat (1) apabila belum sama maka dilakukan konfirmasi oleh Kepala Kantor Pertanahan.

⁶³Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

- (3) Konfirmasi tersebut terdiri dari:
 - (a) Bukti kepemilikan hak;
 - (b) Bukti materil; dan
 - (c) Bukti hukum.

Ketika sudah melakukan pendaftaran tanah secara Elektronik maka untuk semua bentuk pergantian yang awalnya analog menjadi dokumen Elektronik dijelaskan pada Pasal 16 dalam aturan yang sama dengan pasal 15 mengenai Seritifikat Elektronik yakni .

- (1) Perubahan bentuk Sertipikat menjadi bentuk elektronik terdiri pula dari perubahan pada buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun berbentuk Dokumen yang tersistem secara Elektronik.
- (2) Perubahan bentuk Sertipikat menjadi bentuk elektronik seperti yang termaktub dalam ayat (1) tercatat di buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun
- (3) Pengambilan sertipikat lama oleh Kepala Kantor Pertanahan guna dikelompokkan dengan buku tanah serta dilakukan penyimpanan sebagai pembukuan di Kantor Lembaga Pertanahan.
- (4) Keseluruhan pembukuan yang termaktub dalam ayat 3 diselenggarakan dengan scanning serta tersimpan di data basis..

Yang menjadi polemik saat ini adalah terkait pasal 16 yang dimana pada poin (3) menjelaskan bahwa pemerintah akan menarik Sertifikat Analog akan tetapi maksudnya adalah ketika ada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya maka akan diberikan Sertifikat Elektronik dengan ditukarkan dengan Sertifikat analog kemudian disatukan disimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kota se-Indonesia.

c) Penyenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.

Selanjutnya pemerintah sudah mengeluarkan aturan pelaksana dalam memperjelas aturan yang sudah ada sebelumnya baik peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sampai yang terbaru Peraturan Menteri Tata Ruang kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertifikat Elektronik dan saat ini ada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah terdapat dalam pasal 84 Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah : ⁶⁴

- 1) Penyelenggaraan dan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik.
- 2) Hasil Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi Elektronik dan/atau dokumen Elektronik.
- 3) Data informasi Elektronik dan/atau hasil cetakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- 4) Penerapan Pendaftaran tanah Elektronik dilaksanakan Secara Bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem Elektronik yang dibangun oleh kementerian.

Terkait dengan dokumen baik data fisik dan yuridis dan terkait dengan pembuktiannya sudah dijelaskan dalam ketentuan pasal 85 tentang data dan fisik dan data yuridisnya :

- 1) Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen Elektronik dengan memanfaatkan teknologi Informasi dan komunikasi.
- 2) Data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara Elektronik dipangkalan data kementerian.
- 3) Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem Elektronik.

⁶⁴ Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah.

Dalam melakukan percepatan pendaftaran tanah pemerintah sudah menjelaskan prosesnya dalam berbagai atauran yang sudah dikeluarkan terkait pendaftaran tanah begitu juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah disebutkan dalam pasal 87 berbunyi :

- 1) Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah.
- 2) Dalam hal pemilik bidang tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadis.

Kemudian dari proses tersebut menghasilkan data baik fisik dan yuridis kemudian di umumkan hasilnya sesuai dengan pasal 88 berbunyi :

- 1) Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis :
 - (a) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender;
 - (b) Dalam pendaftaran tanah secara sporadis selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- 2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui website yang disediakan oleh kementerian.

Dari berbagai penjelasan diatas terkait tentang prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik dapat ditarik kesimpulan Sementara bahwa proses pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah yang pertamakali masih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan untuk tanah yang sudah memiliki Sertifikat atau yang telah memiliki bukti

fisik dan yuridis maka harus didaftarkan secara Elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 21 tentang Sertifikat Elektronik.

Pasal-Pasal Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat. Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga menjadi bahan acuan untuk mengkaji lebih dalam terkait Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah sebagai berikut.

Dibawah ini merupakan tabel gambaran umum tentang perbedaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik tentang prosedur-prosedurnya.

Tabel perbedaan pasal-pasal antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.	Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
1	Bagian ke empat Pasal 11 tentang pelaksanaan pendaftaran tanah	Bagian bab ke 2 tentang pelaksanaan Pendaftaran tanah pasal 2,3,4 dan 5.
2	Bagian ke empat pasal 12 ayat 1 dan 2 .	Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk pertamakali pasal 6.
3	Bagian ke lima untuk pendaftaran tanah pertamakali pasal 13 ayat 1 sampai 4 .	Pendaftaran tanah pertamakali untuk tanah yang belum terdaftar pasal 7.
4	Pengumpulan dan pengolahan data fisik pasal	Pengumpulan dan pengolahan data fisik dengan sistem Elektronik

	14,15,16,17,18,19,20.	pasal 8.
5	Pembuatan daftar tanah pasal 21.	Pembuktian hak pasal 10.
6	Pembuatan surat ukur Pasal 22.	Pengolahan data yuridis pasal 11.
7	Pembukuan hak pasal 29 sampai 30.	Pengantian Sertifikat menjadi Sertifikat Elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar pasal 14.
8	Penerbitan Sertifikat Pasal 31 sampai 32 .	Penjelasan pengantian Sertifikat berada pada pasal 15.
9	Penyajian data fisik dan yuridis Pasal 33,34 dan 35.	Pemeliharaan data Pendaftaran tanah pasal 17.

Dari penjelasan tabel diatas untuk lebih mempermudah memahami bagian-bagian dari proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik berdasarkan pasal-pasal yang ada dalam aturan yang berlaku baik Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri agaria tata ruang kepala badan pertanahan nasional tentang Sertifikat Elektronik.

5. Alur Pelaksanaan penerbitan Sertifikat Elektronik bagi masyarakat.

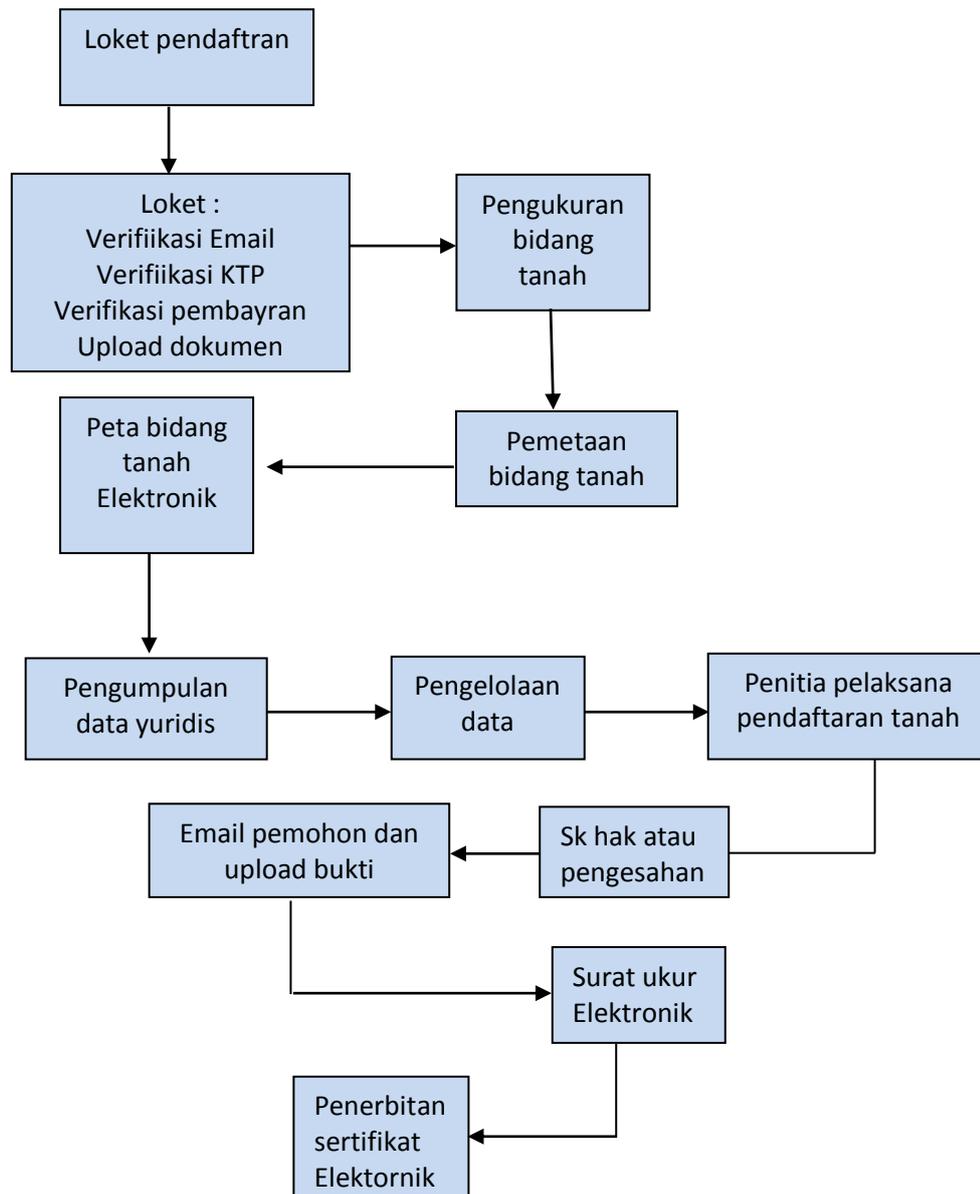
Dalam hal ini prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik khususnya untuk tanah untuk pertamakalinya melakukan pendaftaran adapun alur dari pelaksanaan pendaftarannya dibagi menjadi 3 yaitu penerbitan Sertifikat Elektronik Untuk pertama kali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media. Yang tentunya mengacu kepada perturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah baik untuk mendapatkan Sertifikat tanah yang analog dan mendapatkan Sertifikat yang Elektronik dan untuk mengetahui lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang di lakukan dijelaskan sebagai berikut :

a. Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertamakali.

Dalam hal ini untuk lebih mempermudah memahami alur dari prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik dijelaskan dalam bagan di bawah ini.

Bagan pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik untuk pertamakali.

Bagan penerbitan Sertifikat Elektronik untuk pendaftaran tanah pertamakali



Bagan di atas menjelaskan alur dari proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertamakalinya yang dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik harus menuju ke loket pendafrtan di kantor Badan Pertanhan Nasional atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi adalah dengan membawa KTP Elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karna tanah yang di daftarkan belum memiliki Sertifikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendafraran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki Email dalam hal ini Email akan berguna ketika semua proses sdh selesai dan hasil akhir dalam bentuk Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemohon.
- 2) Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendafrtan tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah sesuai dengan perintah Undang-Undang yaitu Badan Pertanahan Nasional kabupaten kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.

- 3) Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar.
- 4) Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan didapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buatkan peta bidang tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut.
- 5) Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendaftaran tanah untuk pertamakalinya bagi tanah yang belum memiliki Sertifikat maka data yuridisnyalah yang dikumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.
- 6) Pengolahan data adalah proses penvalidasian data yuridis yang sudah dikumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.
- 7) Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.
- 8) Sk hak atau pengesahan setelah penitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan sk hak pengesahan atas tanah yang didaftarkan tersebut.

- 9) Email pemohon dan upload bukti pembayaran sk tersebut di keluarkan apabila masyarakat menupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh panitia pendaftaran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- 10) Surat ukur dan penerbitan Sertifikat Elektronik setelah memiliki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang ditetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek didalam Email yang sudah di kirim oleh panitia pelaksana.

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

- a) Memiliki Email
- b) Gambar ukur
- c) Peta bidang tanah atau peta ruang
- d) Surat ukur
- e) Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
- f) Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

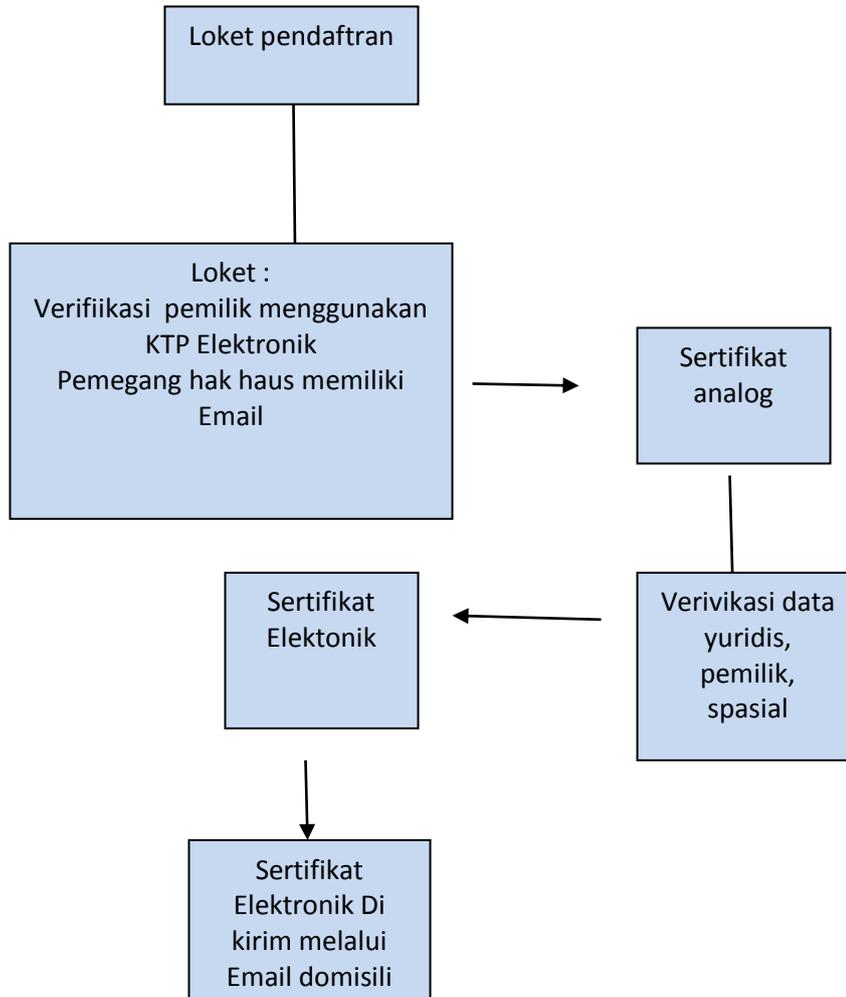
Setelah melakukan pendaftaran Secara Elektronik kemudia panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang

tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya dirubah dalam bentuk softfile, kemudian didaftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan semuanya meluai Email yang di kirimkan oleh panitia pendafran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertamakali didaftarkan yang harus di pahami adalah nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat 3 Peraturan Menteri Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasionl Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat melakukan konfirmasi ke kantor badan pertanahan nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Seritifikat tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan pemerintah selain pendafran tanah secara sporadik atau analog.

b. Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media yang dapat melakukannya adalah pemegang hak yang dalam hal ini adalah masyarakat yang ingin mengalih mediakan data-data dalam Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik baik data fisik dan data yuridisnya untuk lebih jelasnya dipaparkan dalam sebuah bagan sebagai berikut :

Bagan Proses pendaftaran tanah alih media



Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media hal ini berlaku bagi tanah yang sudah memiliki Sertifikat dalam bentuk analog yang tentunya berdasarkan bagan di atas dapat dijelaskan proses yang harus dilaksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertifikat tanah analog menjadi Sertifikat tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut :

- 1) Pemilik tanah yang mengganti Sertifikat tanahnya menjadi Elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.

- 2) Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- 3) Data pendaftaran tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap dan pas maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa Sertifikat tanah yang analog ke kantor badan pertanahan nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan sertifikat tanah yang analog barulah Setelah itu semua dilakukan, pantia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke pantia pendaftaran sebelumnya.

Untuk mengetahui apa saja persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :

Datang ke kantor badan pertanahan nasional kabupaten kota.

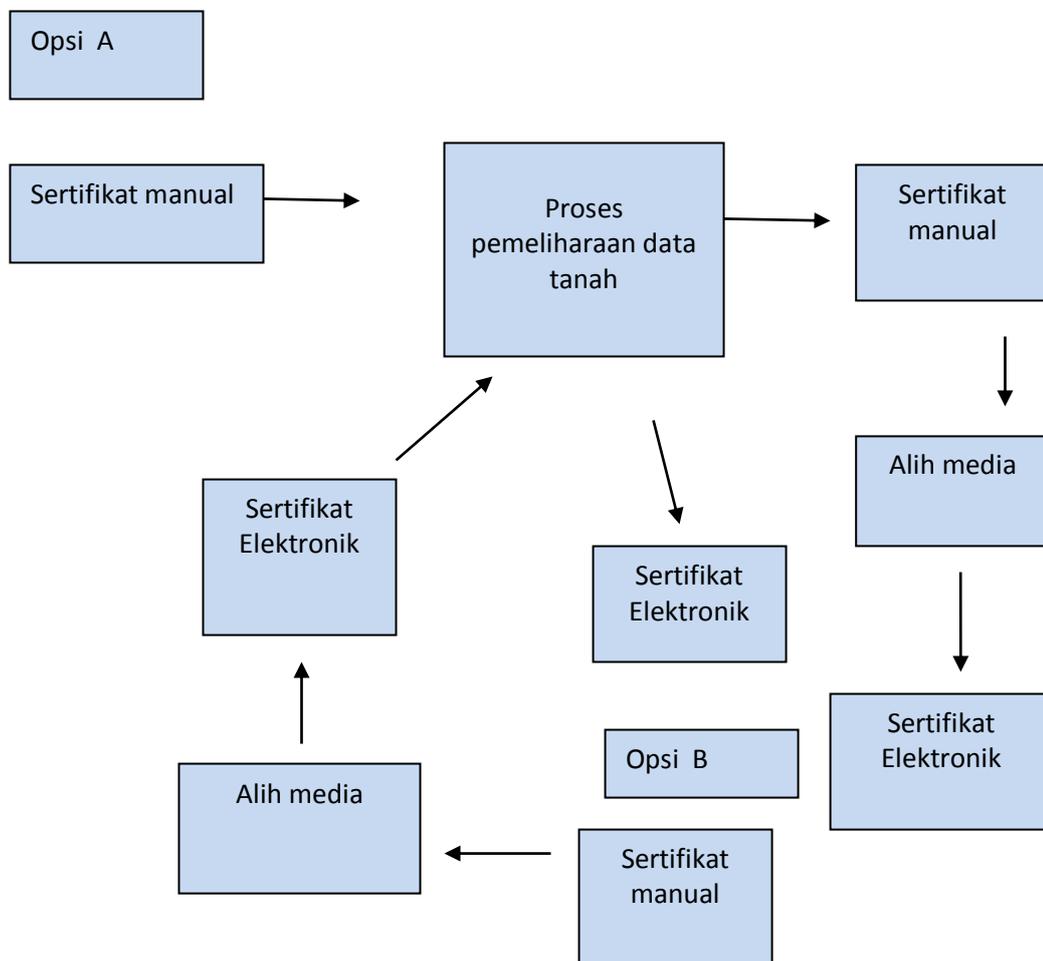
- a) Pemilik hah harus memiliki Email.
- b) Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.
- c) Membawa bukti fisik berupa Sertifikat analog.
- d) Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

Dari bagan dan penjelasan diatas sudah jelas arah bagaimana ketika pemegang hak ingin merubah atau meng alih mediakan Sertifikat yang awalnya analog menjadi Sertifikat Elektronik.

c. Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Penerbitan dalam rangka pemeliharaan data adalah digunakan ketika masyarakat pemegang hak ingin mengganti Sertifikat yang dikuasai menjadi Sertifikat Elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Tata ruang kepala badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik untuk lebih mudah memahami alurnya dijelaskan dalam bagan dibawah ini diantaranya sebagai berikut :

Bagan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data



Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Sertifikat Elektronik merupakan alternatif ke 2 dari pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis atau dengan kata lain pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat analog guna mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan secara nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan saat ini selain pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis pemerintah kembali mengeluarkan Peraturan Menteri tata ruang kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat tanah Elektronik adapun pelaksanaan untuk mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- 1) Datang ke kantor badan pertanahan nasional kabupaten kota.
- 2) Membawa Sertifikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana.
- 3) Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis.
- 4) Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendafaran atau pengantian Sertifikat analog ke Sertifikat Elektronik dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi dikeluarkan oleh BPN (badan pertanahan nasional) kabupaten kota se- Indonesia atau dapat datang ke kantor BPN langsung.
- 5) Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon.

- 6) Output dari hasil pendaftaran Sertifikat analog setelah semua dilakukan secara Elektronik maka akan diberikan Sertifikat dalam bentuk Elektronik.

Dalam melakukan pemeliharaan data pemerintah memberikan kemudahan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertifikat yang analog menjadi Sertifikat Elektronik setelah melihat penjelasan dan bagan diatas maka ada beberapa syarat yang harus di bawa atau dikumpulkan sebelum melakukan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertifikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a) Pemohon harus memiliki Email
- b) Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis
- c) Memiliki KTP Elektronik
- d) Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertifikat analog menjadi Elektronik
- e) Sertifikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan
- f) Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh pantia pelaksana pendaftaran tanah.

Setelah mengetahui 3 prosedur pendafran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendafran tanah pertamakali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Dapat diambil kesimpulan awal bahwa prosedur pendafran tanah untuk

mendapatkan Sertifikat Elektronik sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik harus mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

B. kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti Autentik Penguasaan hak atas tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah itu menghasilkan surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat yang diberikan kepada yang berhak berfungsi sebagai alat pembuktian, baik mengenai macam hak, subjek maupun tanahnya. Bagi pemegang haknya ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari Mereka akan merasa terjamin dan dapat dengan mudah melakukan Perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah sama halnya bagi pihak yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan yang dapat dipercaya kebenarannya.

Sertifikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat

dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan dibawah tangan sesuai dengan penjelasan pasal 1867 BW jadi akta mempunyai dua jenis yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, akan tetapi jenis surat sebagai bukti tertulis adalah akta (autentik dan dibawah tangan) serta bukan akta atau surat-surat lain yang bukan akta.

Didalam proses pembuktian hak dalam perkara perdata suatu pembuatan akta adalah berdasarkan ketentuan Undang-Undang, pembuatannya dilakukan dengan penyaksian pengawai umum yaitu pihak berkuasa untuk itu di tempatkan dimana pembuatan akta itu berlangsung sesuai dengan ketentuan pasal 1868 kitab hukum perdata jika dihubungkan dengan pasal 165 HIR, kemudian menurut Sbt.1941 dengan nomor 44 (HIR) serta dalam KUHP . Berdasarkan yang tercantum di pasal 164 HIR serta 1866 BW, disebutkan bahwa yang termasuk bukti pada kasus perdata yaitu :

- a. Surat atau pembuktian yang tertulis;
- b. Pembuktian oleh saksi terkait;
- c. Pendugaan;
- d. Pembenaran;
- e. Pernyataan Sumpah;

Secara lebih jelas dirincikan terkait hal tersebut mengenai pembuktian yang sah adalah bukti yang tertulis atau surat untuk lebih jelasnya terkait bukti dijelaskan dalam pasal 138, 165 dan 167 HIR/

164, 285 dan 306 RBg/Stb 1867 dan pasal 1867 samapi dengan 1894 BW.

Jenis alat bukti surat atau tulisan yang terbagi menjadi dua yaitu akta autentik dan akta bawah tangan sesuai dengan pasal 1867 BW yang menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan–tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan bawah tangan.” Sesuai dengan keterangan diatas akan dijelaskan sebagai berikut :

1) Alat bukti aotentik

Berdasarkan penjelasan pasal 1868 BW apa bila pasal tersebut disandingkan dengan ketentuan pada pasal 165 HIR, sehingga definisinya dapat menjadi lebih komplit yaitu akta autentik merupakan akta yang pembuatannya disaksikan oleh pejabat yang berwenang untuk melakukan tugas tersebut, disebut sebagai pembuktian yang lengkap diantara seseorang dengan ahli waris yang ada padanya serta pihak-pihak yang mendapat kepemilikan mengenai hal-hal yang termaktub di dalamnya sebagai sebuah informasi, namun hal yang disebutkan merupakan hal-hal yang memiliki hubungan erat dengan apa yang tercantum dalam akta yang dibuat selama masih tercantum pada akta.

Dari berbagai penjelasan diatas maka aktaautentik tersusun dari dua hal yakni:

- (a) Pejabat atau pegawai umum merupakan pihak yang memiliki wewenang untuk pembuatan akta yang autentik.
- (b) Pihak-pihak yang membuat akta dengan diawasi oleh pejabat yang memiliki wewenang. Pihak tersebut diantaranya seorang notaris, hakim, maupun karyawan di pencatatan sipil, dan lain-lain.

2) Akta dibawah tangan

Selanjutnya yang disebut sebagai akta dibawah tangan merupakan jenis akta yang pembuatannya dilakukan oleh orang-orang yang terkait dengan peristiwa tertentu, maupun sebuah kejadian yang disahkan serta diberi tanda tangan oleh mereka yang mempunyai kepentingan berdasarkan aturan yang terdapat pada S 1867 dengan nomor 29 serta pada 18740-1880 BW. Disebutkan pula definisi akta dibawah tangan pada Pasal 1874 BW yaitu yang termasuk surat, suatu daftar, ataupun keterangan yang dicatat berhubungan dengan rumah tangga serta catatan lain yang pembuatannya tidak diperantarai oleh pejabat umum yang terkait.

Serangkaian penjelasan diatas maka berhubungan dengan Sertifikat tanah sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah kemudian dijelaskan juga dalam aturan yang sudah ada tidak hanya dalam bentuk Elektronik tapi juga dari aturan yang sudah ada terkait kekuatannya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah.

Dalam Pasal 23 Undang-undang Pokok Agraria juga dinyatakan, bahwa : "Pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat". Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah Sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, Untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta autentik adalah hukum acara perdata.

Sertifikat Hak Atas Tanah yang bentuknya ditentukan menurut Peraturan serta dikeluarkan oleh pihak yang memiliki wewenang, yaitu pegawai yang bekerja di kantor pertanahan dengan permintaan pihak-pihak yang terlibat, atas permohonan pihak yang berkepentingan, jika kita hubungkan dengan unsur-unsur dari akta autentik, maka sertifikat mengenai kepemilikan tanah adalah termasuk akta autentik.

Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat kepemilikan tanah tersebut, dalam halnya mengenai suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini diberikan kepada pihak yang terkait disertai ahli waris yang ada padanya serta merka yang memperoleh hak merupakan bukti yang sangat mengikat. Mengikat memiliki arti bahwa yang telah tercantum pada sertifikat tersebut merupakan yang terpercaya dan harus diakui oleh hakim tentang kebenaran yang ada pada sertifikat tersebut, apabila tidak ada bukti

yang dapat menyalahkannya serta penambahan bukti tidak diperlukan.

3) **Kekuatan Pembuktian akta autentik**

Pembuktian akta autentik sebagai bukti penguasaan kepemilikan untuk tanah haruslah didasarkan apa yang ditentukan dalam Perundang-Undangan yang sah secara hukum, kekuatan pembuktian akta dibedakan menjadi 3 (tiga) diantaranya sebagai berikut :

a) Kekuatan pembuktian lahir (*uitwenduge bewijskracht*)

Pembuktian ini dilandaskan atas bentuk fisik dari akta tersebut, yaitu sebuah surat yang bentuk fisiknya seperti akta adalah autentik sampai bisa dibuktikan hal yang bertentangan dengannya. Bukti lahiriah ini menegaskan bahwa akta yang autentik secara lahiriah memiliki kekuatan dalam pembuktian atas sahnya sebagai akta autentik.

b) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Pemberian bukti yang dilandaskan dari kebenaran yang dituliskan oleh pihak penerbit pada akta autentik itu, keabsahan terkait waktu diterbitkannya akta, keabsahan mengenai tanda tangan yang tercantum pada akta, keabsahan terkait identitas individu-individu yang terkait dengan akta dan tempat diterbitkannya. Bukti yang tercantum ini memberikan jaminan atas keabsahan mengenai apa yang tertulis pada akta tersebut, terkait

hal-hal yang dinyatakan serta tanda tangan pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

Mengenai bukti kebenaran yang dibuktikan melalui akta autentik, pihak-pihak yang memiliki keterkaitan dengan pembuatan akta tersebut, sebagaimana yang tertulis pada akta dalam hal kebenaran mengenai apa yang telah tercatat merupakan suatu hal yang diperbuat serta disaksikan pada saat bekera dengan jabatan yang didudukinya.

c) Kekuatan pembuktian materil (*materielle bewijskracht*)

Dalam membuktikan keabsahan isi dari pernyataan-pernyataan yang telah dibubuhi tanda tangan mengenai benar tidaknya pada suatu akta autentik adalah disebut pembuktian materil. Apapun jenis kasus hukum yang dicantumkan melalui akta autentik adalah suatu hal yang kebenarannya dapat dipastikan, sehingga kepastian dari materi akta tersebut bisa dibuktikan. Sehingga pembuktian berasal dari harapan supaya orang lain mengakui bahwa isi akta serta bagi siapa pernyataan-pernyataan pada akta tersebut digunakan, menyatakan hal-hal yang valid serta memiliki tujuan untuk bisa dijadikan sebagai sumber bukti bagi pemiliknya, dengan demikian akta hanya bisa menyatakan bukti untuk pihak-pihak yang namanya tercantum pada akta yang bersangkutan.

Untuk mengetahui sebuah akta autentik atau tidaknya haruslah mengacu pada pasal 1868 Kitab hukum perdata yang menyebutkan mengenai pernyataan yang tercantum berbentuk akta autentik, disusun berdasar ketuntuan yang ditetapkan Undang-Undang serta pembuatannya disaksikan oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang dan bekerja di lembaga tempat akta tersebut dikeluarkan.

Dalam hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh **M. Hadjon**, disebutkan mengenai persyaratan keautentikan akta yakni sebagai berikut:

- 1) Formatnya berdasarkan atas apa yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang
- 2) Disusun oleh dan disaksikan pejabat yang terkait.

Untuk mengetahui bagaimana sebuah akta dikatakan autentik dan terlaksananya atau terpenuhinya semua syarat yang ada dalam hal ini **Irwan Soerojo** menyatakan terdapat tiga hal utama yang harus terpenuhi sebagai ketentuan formal untuk akta autentik yakni :

- 1) Pembuatan akta tersebut dilakukan serta disaksikan oleh seorang pihak pejabat yang terkait dengan pembuatan akta.
- 2) Dibuatnya akta tersebut harus berdasarkan ketetapan Undang-Undang.
- 3) Wewenang atas pembuatan akta tersebut dipegang oleh pihak pejabat umum atau siapa saja yang menyaksikan pembuatan akta terkait.

Artinya adalah sebuah akta menurut praktik kenotarian wajib dibuatkan akta tentang berita acara, tercantum mengenai pernyataan dari notaris agar tidakan maupun kegiatan yang dikerjakan dapat tertuang melalui wujud akta kenotariatan.

Dapat diambil kesimpulan bahwa berdasarkan pasal 165 HIR (pasal 285 Rbg, 1868 BW) akta autentik bisa terbagi dalam beberapa bentuk :

- 1) Jenis akta yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan;
 - 2) Jenis akta yang dikeluarkan oleh pihak terkait.
- a) Dikeluarkannya akta haruslah didasarkan atas apa yang Undang-Undang tentukan.

Dikeluarkannya akta autentik harusnya disusun dengan format berlandaskan aturan yang telah tercantum pada Undang-Undang setidaknya mengandung keterangan-keterangan mengenai waktu pembuatan akta disertai pihak-pihak yang berwenang mengeluarkannya terkait dengan nama serta kedudukan yang dijabatnya.

- b) Akta tersebut dibuat dengan diketahui oleh pihak yang berwenang untuk mengeluarkan akta tersebut atau dihadapannya.

Pihak yang memiliki pekerjaan yang berkaitan dengan kepengurusan segala kepentingan publik adalah disebut sebagai pejabat umum. itu merupakan suatu kedudukan yang dipangku atau

dimiliki oleh pihak yang berwenang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk membuat akta autentik.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah ini memang sengaja diterbitkan dengan melalui prosedur yang telah ditentukan, yang berfungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah baik dari dalam sengketa maupun diluar sengketa.

Adapun kekuatan pembuktian Sertifikat analog dan Sertifikat Elektronik Elektronik diuraikan sebagai berikut :

a. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Analog

Pada Undang-undang yang membahas mengenai pokok agraria yaitu Pasal 19 dinyatakan bahwa surat bukti kepemilikan yang didapatkan atas didaftarkannya tanah dan bertindak sebagai bukti yang kuat dan sah di mata hukum.

Disebutkan pula pada Pasal 23 bahwa alat bukti yang kuat dan sah adalah sertipikat pendaftaran atas hak tanah.

Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah Sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, Untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta autentik adalah hukum acara perdata.

Seperti telah diuraikan diatas, bahwa macam-macam alat bukti Tulisan atau surat menurut Hukum Acara Perdata, yaitu surat yang Berupa akta dan surat yang bukan akta. Surat Akta ini dikelompokkan

menjadi dua golongan yaitu yang disebut Dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta yang formatnya telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia seperti UU atau aturan lain yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sah disebut sebagai akta autentik.

Sertifikat Hak Kepemilikan Tanah yang bentuknya ditentukan menurut Peraturan dan dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang, yaitu Lembaga pertanahan berdasarkan tuntutan pihak yang memiliki kepentingan, jika kita hubungkan dengan unsur-unsur dari akta autentik, maka sertifikat hak atas tanah ini merupakan suatu akta autentik.

Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat hak Atas tanah itu sendiri, seperti halnya pada suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang mengikat sempurna. Mengikat dalam arti apa yang diterangkan dalam sertifikat tersebut harus dipercaya oleh hakim tentang kebenarannya, dalam kondisi apabila yang tidak benar mengenai sertipikat tersebut tidak mampu dibuktikan. Sempurna berarti bukti tambahan tidak diperlukan.

Kemudian kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah ini Dapat dipandang dari 3 sudut yaitu:

- a) Kekuatan Bukti Formil yaitu membuktikan bahwa pejabat yang Menerbitkan sertifikat itu,telah menjelaskan hal-hal yang terdapat pada sertifikat terkait.
- b) Apa yang diterangkan dalam sertifikat itu benar-benar sesuai dengan Keadaan yang sebenarnya. Umpamanya mengenai letak tanah, luas dan subjek yang berhak atas tanah tersebut. Karena itu disebut sebagai bukti fisik yang mengikat.
- c) Kekuatan pembuktian keluar yaitu membuktikan tidaksaja para Pihak yang bersangkutan,tetapi juga terhadap pihak ketiga,dalam Hal ini apabila sertifikat hak atas tanah dijadikan alat bukti dipengadilan,maka hakim harus mempercayai kebenarannya.

Untuk lebih jelasnya,baiklah kita tinjau kembali ketentuan Pasal 19 Jo Pasal 23 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "Sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat".

Dari riwayat terbentuknya Pasal 23 UUPA, bahwa tidak Dikehendakipenggunaan sistem publikasi positif, orang secara mutlak Boleh kebenaran dari keterangan-keterangan yang tercantum dalam Sertifikat tersebut.Kebalikannya adalah sistem negatif,dalam sistem ini Pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam akta yang didaftarkannya. Dalam melakukan pendaftarannyaia bersikap pasif.

Dalam sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, biar pun tidak Digunakan sistem positif pemerintah petugas pelaksanaan pendaftaran

Tanah tidak bersikap pasif, seperti dikatakan dalam Pasal 19 Jo dan Pasal 23 UUPA, bahwa sertifikat dan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Tetapi pemerintah tidak menjamin bahwa keterangan yang disajikan dalam sertifikat adalah pasti benar maka sistem yang kita anut dapat disebut sistem negatif dengan unsur-unsur positif.

Berdasarkan uraian di atas sejalan dengan hal tersebut **Boedi Harsono** memberikan penjelasan sebagai berikut :

"Sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat harus diartikan bahwa selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya keterangan-keterangan yang tercantum dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang merupakan sertifikat hak harus diterima sebagai keterangan yang benar, baik dalam sengketa maupun diluar sengketa".⁶⁵

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, berarti harus dipercaya kebenarannya oleh pihak ketiga yang berkepentingan, dan oleh hakim apabila dijadikan alat bukti dipersidangan, sepanjang ketidakbenarannya tidak terbukti. Konsekuensi hukumnya, tidak tertutup kemungkinan sertifikat yang dijadikan sebagai alat bukti dipersidangan pengadilan, setelah melalui proses pembuktian ternyata sertifikat tersebut terbukti tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Jadi, apabila pihak yang berkepentingan merasa dirugikan haknya atas keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat

⁶⁵Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm.21.

tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan haknya itu dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan.

Dalam hal ini hakim akan menilai keterangan-keterangan yang Tercantum dalam sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai alat Bukti itu, setelah terlebih dahulu mendengar keterangan-keterangan atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh para pihak dipersidangan.

Setelah selesai memeriksa perkaranya, maka hakim mengumpulkan semua hasil pemeriksaan untuk disaring mana yang Penting dan dimana yang tidak penting. Apabila hakim telah Mengetahui peristiwa yang telah terjadi dan menemukan hukumnya menurut hakim memang terbukti dengan meyakinkan bahwa Sertifikat hak atas tanah tersebut memuat keterangan-keterangan yang tidak Sesuai dengan keadaan sebenarnya atau mengandung cacat yuridis, Maka hakim akan menjatuhkan putusannya, bahwa sertifikat tersebut tidak sah.

Undang-Undang pokok agraria yang menjadi induk dari pembuktian hak atas tanah sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA tentang Sertifikat merupakan bukti terkuat dan juga dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pasal 30 yang dimana yang dimaksud dengan alat bukti adalah berupa bukti penguasaan hak atas tanah seperti surat ukur, peta bidang tanah, dan Sertifikat tanah dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata.

Ketentuan lebih lanjutnya dikekaskan dalam berbagai peraturan Perundang-Undangan yang masih berlaku dan digunakan sampai saat ini terkait dengan bukti autentik penguasaan hak atas tanah.

b. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Elektronik

Pasal 1 angka 8 PERMEN ATR/BPN yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 dijelaskan mengenai sertipikat elektronik yaitu sebuah hak milik yang tertulis, diterbitkan menggunakan sistem Elektronik serta berbentuk dokumen yang tersistem. Mengenai kekuatan Seritikat Elektronik penjelasan serupa juga dijelaskan pada perundang-Undangan ITE Nomor 11 pada tahun 2008 di pasal 5 ayat 2 adalah bukti kepemilikan yang valid berdasarkan ketetapan hukum acara yang sah di Indonesia.

Dalam hal kekuatan sertifikat Elektronik dapat dilihat dari beberapa pendapat para ahli hukum terkait arti dari bukti autentik Menurut **Sudikmo Menokusumo** menyatakan:

“setiap sesuatu yang menggunakan tanda-tanda bacaan dengan tujuan meluapkan perasaan atau pengekspresian ide dan gagasan serta sebagai alat bukti disebut sebagai bukti tertulis atau surat”

Dari penjelasan diatas menerangkan bahwa sebagai alat bukti tertulis atau surat disyaraatkan memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- (a) Suatu yang menggunakan tanda yang dapat dibaca
- (b) Bertujuan untuk mengekspresikan perasaan serta gagasan;
- (c) Digunakan sebagai alat bukti.

Sesuai dengan keterangan dan penjelasan para ahli dan berdasarkan peraturan Perundang-Undangan Sertifikat Elektronik termasuk kedalam akta autentik sekalipun dalam bentuk Elektronik namun sertifikat Elektronik mengandung tanda tangan Elektronik.

Dalam hukum Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai dua fungsi dasar, yaitu (1) tanda identitas penandatanganan, dan (2) sebagai tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.

Adapun bentuk dari Sertifikat Elektronik sehingga dapat dikatakan sebagai sebuah akta Autentik adalah adanya tanda tangan Elektronik untuk lebih jelasnya simak gambar Sertifikat Elektronik dibawah ini :

Gambar Serifikat Elektronik

SERTIPIKAT[®]
HAK .../TANAH WAKAF[®]
NIB:

Hak ... ini terletak di Jalan ..., Desa/Keurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ... seluas ... dengan jangka waktu ...[®]

PEMEGANG HAK ... /NAZHIR/

Berdasarkan

BATASAN:
1.
2.

KEWAJIBAN:
1.
2.

BIDANG TANAH/DENAH/RUANG:
Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur/Gambar Denah/Surat Ukur Ruang tanggal ...[®]

CATATAN:
.....

(Jabatan yang mengesahkan)
(Spesimen tanda tangan elektronik)
(Nama pejabat yang mengesahkan)
NIP :

T INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Sumber : ATR/BPN 2021

Penjelasan terkait Sertipikat Elektronik:

- a. Nama instansi ditulis dengan disertai logo:
 - b. Simbol Garuda terletak di tengah atas
 - c. Difungsikan untuk melakukan pencatatan kode unik, waktu penerbitan sertifikat elektronik dan disertai edisinya di kolom :xxxxxx – n dan pengisian Kode Unik/hashcode edisi DI ... xxx yang di sampingnya tercatat waktu penerbitan sertipikat elektronik.
- Kode unik/hashcode merupakan kode yang tercantum pada setiap dokumen elektronik yang dibuat
- Edisi
- a) Pencatatan terkait redaksi penyusunan dokumenelektronik disebut dengan edisi

- b) Pada penyusunan dokumen elektronik diawali dengan edisi 1 (satu) dan berurutan berdasarkan susunan angka
- c) Apabila telah diterbitkan sertipikat elektronik edisi 1 (satu) oleh penerbit, maka untuk tanah yang didaftarkan kemudian, terkecuali tanah yang didaftarkan untuk pertama kalinya yang sebelumnya belum pernah didaftarkan, perubahan sertipikat biasa menjadi elektronik bagi tanah yang telah didaftarkan, pendaftaran pemecahan sertipikat elektronik terjadi perubahan terkait data atau kegiatan menggabungkan dan memisahkan data yang tercantum sehingga menyebabkan kuantitas bidang bertambah, sehingga diterbitkan sertipikat elektronik edisi 2 (dua) serta berikutnya yang tersusun dari bilangan numerik.
 - Pada penerbitannya, pada daftar isian harus tercantum Nomor DI, waktu penerbitan (tanggal, bulan dan tahun)
- d. QR Code

untuk mengetahui data yang tercatat pada dokumen elektronik, seseorang bisa mengaksesnya secara langsung dengan melakukan scan pada QR code menggunakan aplikasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- e. Keterangan penulisan Judul SERTIPIKAT
- f. Jenis Hak:

Individu dapat mengisinya berdasarkan hak yang telah terdaftar seperti : Hak kepemilikan, hak atas penggunaan bangunan, Hak untuk pemakaian, Hak menggunakan untuk usaha, Hak untuk mengelola, Hak milik terhadap satuan rumah susun ataupun tanah yang diwakafkan.
- g. pada pengisian Nomor Induk Bidang (NIB), kode ini tersusun atas 14 digitangka, kode provinsimenggunakan 2 digit, kode kabupaten/kota menggunakan 2 digit, serta 9 digit untuk penomoran tanah
 - 36 -X : 1 digit tersusun atas:
 - Bagi bidang tanah terletak pada permukaan bumi dipakai angka 0

- Bagi ruang atas tanah digunakan angka 1
- Bagi ruang bawah tanah digunakan angka 2
- Bagi satuan rumah susu digunakan angka 3
- Bagi kepemilikan di atas kepemilikan pada bidang tanah digunakan angka 4
- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang atas tanah diberi angka 5
- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang bawah tanah diberi angka 6

Berdasarkan keterangan diatas dapat diambil sebuah kesimpulan tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban yang melekat pada akta.

c. Kekuatan pembuktian Hak milik

1 . Hak Milik Atas Tanah

a) Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak

hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

2. Subyek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak

dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.

- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

3. Proses Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah.

4. Proses Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

Fungsi Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

a. Sebagai alat bukti yang kuat

Fungsi utama sertipikat menurut Effendi Perangin yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan (Effendi Perangin, 1996:1). Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dapat ketahu dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dikatakan sebagai alat bukti yang kuat karena sertipikat yang diperoleh seseorang secara sah selama dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu diperoleh dengan etiked baik, dikuasai secara nyata, dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka pemilik sertipikat akan mendapatkan perlindungan hukum oleh pemerintah. Sebaliknya apabila sejak diterbitkan sertipikat dalam kurun waktu 5 (lima) tahun ada pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat. Data yuridis dan data fisik yang ada didalam sertipikatpun masih dapat digugat dipengadilan, sehingga sertipikat yang diperoleh bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Namun pemerintah berusaha memberikan jaminan kepastian hukum mengenai data yang disajikan diupayakan adalah benar. Hal ini dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli.

Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional.

Hal tersebut didukung dengan adanya asas publisitas yang dianut oleh Negara Indonesia, sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

5. Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah

Alat bukti penguasaan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria UUPA

Setelah berlakunya UUPA dikenal Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan beberapa pengertian sertipikat diatas bahwa tujuan penerbitan sertipikat adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya apabila tidak ada kepastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang mana masih ada catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat hak milik belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara

keperdataan melalui peradilan umum, atau menggugat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya. Gugatan kepada pengadilan tersebut dapat dilakukan karena sertipikat mempunyai dua sisi, yaitu secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Dikatakan bersifat *beschiking* karena merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya.

Dan sehubungan dengan hal tersebut sudah di atur dan di keluarkan aturan terkait dengan Proses pendaftaran tanah yang sampai saat ini masih berlaku Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan yang terbaru Peraturan menteri Agraria Tata ruang kepala badan pertanahan nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang dalam hal ini bagi masyarakat yang ingin melakukan Pergantian Sertifikat dan pendaftaran tanah wajib mengacu pada kedua aturan tersebut dan proses pelaksanaannya di terangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yang dimana kedua bentuk Prosedur pendaftaran tanah tersebut dapat dikatakan sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah jika di buat sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku dan dapat menjadi bukti atas perubahan Hak atas tanah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari semua uraian diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik tidak terlepas dari peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang pendaftaran tanah yang dimana bagi tanah yang belum memiliki data fisik dan data yuridis masih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang pendaftaran tanah yang dimana Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat antara lain adalah Pengukuran dan pemetaan, Pembuatan peta dasar, pendaftaran Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur, Pembuktian hak dan pembukuannya yang terakhir adalah Penerbitan Sertifikat.

Sama halnya dengan yang dijelaskan dalam Peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang di dalamnya dijelaskan tentang Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik diantaranya adalah yang pertama Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran tanah pertamakali Kemudian Penerbitan Sertifikat Elektronik melaui Alih media lalu Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka pemeliharaan data.

Kemudian barulah dikeluarkan aturan pelaksana dari Peraturan-Peraturan diatas yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan

pendaftaran tanah yang dimana ketentuan pelaksanaannya sudah diatur dalam pasal 84 ayat (1) yang berbunyi “ penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik “. Artinya prosedur pendaftaran tanah secara analog dan Elektronik tidak jauh berbeda mulai dari pelaksanaannya sampai proses penerbitan Sertifikatnya baik dalam bentuk analog dan Elektronik.

2. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian dari Sertifikat Elektronik maka sudah dijelaskan Dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan, bahwa: "Surat tanda bukti hak yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat".

Dalam Pasal 23 Undang-undang Pokok Agraria juga dinyatakan, bahwa: "Pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat".

Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah Sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, Untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta otentik sesuai dengan ketentuan pasal pasal 1866 hukum perdata untuk Sertifikat tanah yang analog dalam hal ini dapat dibatalkan jika tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku atau cacat administrasi ketika tidak memenuhi unsur-unsur sebuah akta bisa dikatakan autentik maka dapat dibatalkan atau menjadi akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan sesuai dengan

pasal 1868 BW akta bisa di katakan autentik jika dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dibuat berdasarkan Undang-Undang, dibuat dimana wilayah tanah tersebut berada.

Kemudian untuk Sertifikat Elektronik sama halnya dengan yang analog karna sekalipun dikatakan Elektronik hasil dari pelaksanaannya akan tetap berupa analog atau kertas yang dalam hal ini dapat dikatakan autentik sekalipun dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pasal 19 sudah mengatakan bahwa “Sertifikat sebagai tanda bukti pendaftaran tanah adalah alat bukti terkuat” akan tetapi dalam hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dibatalkan ke autentikannya jika dalam hal ini setelah 5 tahun Sertifikat tersebut diterbitkan dan tidak ada pihak yang keberatan dan tidak ada itikad baik untuk melapor ke pemegang hak atau ke Badan Pertanahan Nasional maka jika setelah 5 tahun ada pihak yang merasa keberatan dapat melakukan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

1. Program pendafrtan tanah secara Elektronik memang merupakan program yang sangat menarik dan merupakan bentuk dari kemajuan ilmu pengetahuan informasi dan teknologi akan tetapi seharusnya yang mejadi prioritas terlebih dahulu adalah pendaftaran tanah secara sistematis di seluruh wilayah Indonesia dan langkah selanjutnya

melakukan pendaftaran seluruh tanah yang ada baik tanah yang berda dikawasan hutan maupun non kawasan hutan sehingga data yang jelas akan terangkum secara sistematis sehingga akan saat melakukan penvalidasian semua data sudah ada di karnakan kawasan hutan dan pedasaan masih belum terdata oleh pemerintah.

2. Untuk memberikan rasa aman dan menyakinkan masyarakat terkait kemanan dari sertifikat Elektronik maka seharusnya digitalisasi dilakukan dari tanah pemerintah dan badan usaha. Kemudian menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak seritifikat Elektronik sehingga dapat mengurangi jumlah angka persengketaan terkait Sertifikat ganda yang menjadi permasalahan sampai saat ini, kemudian proses digitalisasi dinilai rentan karna banyak Sertifikat badan usaha merupakan wilayah konflik agraria struktural dengan masyarakat sekitar proses ini berpotensi memperparah konflik agraria dan berpotensi menghadirkan monopoli tanah oleh dana usaha swasta dan negara konflik seharusnya lebih dulu diselesaikan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aveldoom L.J. Van**, *Pengantar Ilmu Hukum*, NV. Noordhoof Kolff, Jakarta, 1954
- Chomza Achmad Ali**, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Hak Atas Tanah Dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Sengketa Pemerintah* Jakarta: Presentasi Pustaka, 2003
- Chomza Achmad Ali**, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, presentasi Pustaka, 2002.
- Effendi Bachtiar**, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Fuady Munir**, 2006, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadi Sutrisno**, *Metodologi Research jilid I*, Yogyakarta: Andi, 2000 .
- Perlindungan A.P.** *Pendaftaran Tanah di Indonesia* , Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Sutiyoso Bambang dan Wardah Seri**, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia* , Yogyakarta : Gama Media, 2007.
- Moleong Lexy**, *Metodologi Penelitian kaulitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung 2002.
- Saebeni Ahmad Beni**, *Metode Penelitian Hukum* Bandung: Pustaka Setia, 2008.
- Puspita, Sumarjono. Maria S.W.** “*Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offet, 1982
- Soermitro Hanitijino Ronny**, “ *Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empirik*”, *Majalah Fakultas Hukum Undip, Masalah-masalah Hukum, No 9*, 1991. (diperbaharui Oleh Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, 2006)

Harahap M. Yahya, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP.Ed. Cet Ke XI.*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Harsono Boedi , *Hukum Agraria : Sejarah Penyusunan , Isi dan Pelaksannya*, Penerbit Djamban 1971

Kansil .C.S.T. , *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1984,

Mamuji Sri dan Soekanto Soejono, *Penelitian Hukum Normatif* (suatu tinjauan singkat), Rajawali Pers, Jakarta,2001, dengan Peter Mahmud Marzuki, dan Jhonny Ibrahim,

Saleh Wathjik.K, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum acara Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Transaksi Elektronik telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan sistem dan Transksi Elektronik,

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan Pendaftaran Tanah.

HIR dan Rbg BW.

C. Internet

Idris Muhammad, Hilda (Ed)B.a Suhaila” *Hal-Hal Yang Perlu Di Ketahui Tentang Sertifikat Elektronik*”(online), Diakses dari [.www.kompas.com](http://www.kompas.com), (27 februari 2021), Pukul 12.44 wita.

Pengertian Dokumen Menurut Para Ahli(online)<http://gurupendidikan.co.id>.

diAkses Pukul 20.12 WIB tanggal 6 Juni 2021

1.300 Akun Pemerintah dan Lembaga Negara

DiHackwww.kompas.com (online) Di Akses tanggal 19 April 2020

Pukul 15.45 wita

Eko Budi WahyonoPeta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran slide (Online) <http://slideplayer.com>. di Akses Pukul 09.25 wita tanggal 4 juni 2021.

Tentang Manfaat Sertifikat Elektronikwww.Liputan6.com (onlie) Di

Akses pada tanggal 19 April 2021 Pukul 14.40 wita