

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK DALAM HUKUM
PERTANAHAN DI KOTA MEDAN
(Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)**

SKRIPSI

OLEH :

ANANDA NOVITA

20.840.0051



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/8/25

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/25

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK DALAM HUKUM
PERTANAHAN DI KOTA MEDAN
(Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

ANANDA NOVITA

20.840.0051

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/8/25

i

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan
(Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

Nama : Ananda Novita

NPM : 208400051

Fakultas : Hukum

Hukum Bidang Studi : Keperdataan

Disetujui Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II


Alvin Hamzah Nasution, S.H., M.H


Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn

Diketahui Oleh

Dean Fakultas Hukum


Dr. M. Cahya Ramadhan, S.H., M. H

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah atau etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lain ya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 01 November 2024



ANANDA NOVITA

NPM: 20.840.0051

HALAMAN IZIN PUBLIKASI SKRIPSI

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ananda Novita
NPM : 20.840.0051
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive royalty-free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam hukum Pertanahan Di kota Medan (**Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan**)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan
Medan pada tanggal 06 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan



Ananda Novita
NPM: 20.840.0051

RIWAYAT HIDUP

Nama saya Ananda Novita, lahir di Kota Medan pada 26 November 2002. Saya adalah anak ketiga dari empat bersaudara dan tinggal di Komplek Tasbi 2 Blok 5 No. 86, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara. Saya beragama Islam dan berjenis kelamin perempuan. Ayah saya bernama Didik Tri purwanto dan ibu saya bernama Sumarni.

Dalam pendidikan, saya menempuh Sekolah Dasar di SD Negeri 060884 dan lulus tepat waktu pada tahun 2014. Kemudian, saya melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Medan dan lulus tepat waktu pada tahun 2017. Selanjutnya, saya menempuh Sekolah Menengah Atas di SMA Swasta Namira dan lulus tepat waktu pada tahun 2020. Pada tahun yang sama, saya memulai pendidikan tingkat universitas di Universitas Medan Area.

ABSTRAK
TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH
HAK MILIK ELEKTRONIK DALAM HUKUM
PERTANAHAN DI KOTA MEDAN
(STUDI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA MEDAN)

Oleh:

ANANDA NOVITA
NPM: 208400051

Penelitian ini membahas kepastian hukum dan efektivitas sertipikat tanah elektronik di Indonesia. Tanah merupakan sumber kehidupan yang penting, dan pengaturan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia sangat kompleks. Dalam konteks ini, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 2023 diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian ini mengidentifikasi bahwa validitas data kepemilikan tanah tidak hanya bergantung pada Kementerian Agraria, tetapi juga melibatkan lembaga lain seperti data kependudukan dan catatan sipil. Kajian hukum mengenai sertipikat tanah hak milik sebagai bukti kepemilikan menegaskan bahwa sertipikat tersebut merupakan dokumen resmi yang sah dan mengikat secara hukum. Proses pembaruan sertipikat tanah dari format analog ke format elektronik melibatkan langkah-langkah penting seperti digitalisasi data, validasi, dan penerbitan sertipikat baru. Selain itu, kendala infrastruktur teknologi dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang teknologi informasi menjadi tantangan dalam penerapan sertipikat elektronik. Penelitian ini juga menyoroti bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat analog, namun menawarkan keunggulan dalam hal keamanan dan pengelolaan data. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi bagi pemerintah dalam meningkatkan infrastruktur dan validitas data untuk mendukung implementasi sertipikat tanah elektronik secara efektif di seluruh Kota Medan.

Kata kunci: Tanah; Hak Milik; Sertipikat Elektronik.

ABSTRACT

LEGAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC LAND OWNERSHIP CERTIFICATES IN LAND LAW IN MEDAN CITY (Study Of The National Land Agency Office Of Medan City)

BY:
ANANDA NOVITA
NPM: 208400051

This research discussed legal certainty and the effectiveness of electronic land ownership certificates in Indonesia. Land was an important source of life, and the regulation of land ownership rights in Indonesia was very complex. In this context, the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Number 3 of 2023 was expected to provide a guarantee of legal certainty for land rights holders. This research identified that the validity of land ownership data not only depended on the Ministry of Agrarian Affairs but also involved other institutions such as population and civil registration data. The legal study regarding land ownership certificates as proof of ownership emphasized that such certificates were official documents that were legally binding. The process of updating land certificates from analog to electronic formats involved important steps such as data digitization, validation, and issuance of new certificates. In addition, technological infrastructure constraints and the lack of public understanding of information technology became challenges in the implementation of electronic certificates. This research also highlighted that electronic certificates had the same legal strength as analog certificates but offered advantages in terms of security and data management. Thus, this research aimed to provide recommendations for the government in improving infrastructure and data validity to support the effective implementation of electronic land certificates throughout Medan City.

Keywords: Land; Ownership Rights; Electronic Certificate.



KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT karena tiada daya dan upaya selain atas kehendak-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan diberikan kelancaran serta kemudahan. Shalawat beriring salam semoga senantiasa terlimpah dan tumpah kepada Nabi Besar Muhammad SAW, dan keluarga beserta para sahabatnya yang telah mendahului kita semoga mendapat nikmat yang tak terhingga disisi-Nya.

Berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Medan Area. Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak akan lepas dari kekurangan, baik dari aspek kualitas maupun kuantitas dari materi penelitian ini. Semua ini masih jauh dari kata sempurna bagi penulis.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua saya, yakni ibunda Tercinta Sumarni atas jerih payah dan do'a nya dan juga kepada ayahanda Didik Tri Purwanto yang selama ini kepada penulis yang terus menjadi motivasi dalam menyelesaikan Studi Strata I ini. Selanjutnya atas dorongan dan bantuan dari berbagai pihak secara moril dan materil dalam penyelesaian skripsi ini, maka penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat.

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas

Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn., selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Dewi Yani Siregar, SH., MH, Selaku Kepala Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Alvin Hamzah Nasution, S.H., M.H., Selaku Pembimbing I yang telah membimbing dalam penulisan skripsi.
7. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn., Selaku Pembimbing II yang telah membimbing dalam penulisan skripsi.
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Nico Yosua Antonius, S.H serta Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Medan yang sudah membantu memudahkan penulisan ini dalam melengkapi data

10. Untuk orang spesial saya Gilang Ramadhan Al Huda Simatupang yang selalu memberikan, kebahagiaan, semangat, dan selalu mendukung dalam pengerjaan skripsi ini.
11. Untuk sahabat saya Diva Adriana, Nurhaliza, Putri Yasmin, Enzigo Divio, dan Marshanda Aurel yang sudah memberikan kebahagiaan, semangat, dukungan serta motivasi sampai sekarang
12. Untuk sahabat seperjuangan saya di kampus Anggun Pricelly, Ghan Tjai Mei Chantiqa Sitepu, Amanda Salsabilla, dan Bianca Wulandari yang telah memberikan dukungan, bantuan, semangat dan motivasi dukungan dalam proses mengerjakan skripsi ini.
13. Dan seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan Namanya secara satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan. Terimakasih semua, tiada lain diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Medan, 9 Agustus 2024

Ananda Novita

NPM: 20.840.0051

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN IZIN PUBLIKASI SKRIPSI.....	iv
RIWAYAT HIDUP.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Keaslian Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah.....	11
2.1.1 Pengertian Sertipikat Tanah.....	11
2.1.2 Jenis-Jenis Sertipikat.....	14
2.1.3 Dasar Hukum Sertipikat Tanah.....	17
2.2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Hak Milik.....	19
2.2.1 Prosedur Kepengurusan Sertipikat Tanah Hak Milik.....	19
2.2.2 Fungsi Sertipikat Tanah Hak Milik.....	21
2.2.3 Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Hak Milik.....	26
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik... 	29
2.3.1 Pengertian Sertipikat Eletronik.....	29

2.3.2 Dasar Hukum Sertipikat Eletronik	30
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	32
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....	32
3.1.1 Waktu Penelitian.....	32
3.1.2 Tempat Penelitian	32
3.2 Metodologi Penelitian	33
3.2.1 Jenis Penelitian	33
3.2.2 Sifat Penelitian	35
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	35
3.2.4 Analisis Data	37
BAB IV PEMBAHASAN.....	40
4.1 Pengaturan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Kota Medan	40
4.2 Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Di Kota Medan	47
4.3 Mekanisme Pembaruan atau Pengaturan Sertipikat Hak Milik Menjadi Sertipikat Elektronik.....	55
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	63
5.1 SIMPULAN	63
5.2 SARAN	64
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN	71

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistis komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.¹

Tanah merupakan unsur alam yang sangat urgen dalam kehidupan suatu masyarakat. Tidak ada seorang manusia atau kelompok masyarakat manapun yang dapat dipisahkan dengan tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya. Tanah dapat dijadikan tempat membangun bangunan, membuka perkebunan, pertanian, perikanan dan aktivitas lainnya.²

Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang disebut tanah, tanah menjadi salah satu objek pengaturan yang cukup kompleks dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, baik dari segi perolehannya, pengelolaannya sampai pada penyelesaian sengketa yang terkadang timbul dari kepemilikan hak atas tanah.³ Pengaturan mengenai kepemilikan hak atas tanah di

¹ S. Chandra, 2003, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, hal. 3

² KMS Heram dkk, "Sertipikat Elektronik Sebagai tanda Bukti Kepemilikan hak Atas Tanah", *Jurnal INNOVATIVE*, Vol.5 No. 2, (Mei, 2023), hal. 2

³ Lawalata dkk, "Konsinyasi/Penitipan Uang Sebagai Bentuk Ganti Rugi Atas Pengalihan Hak Tanah", *Jurnal PAMALI*, Vol. 1 No. 1 (April, 2023), hal. 16.

Indonesia telah diatur sejak tahun 1990 melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang”

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun

⁴ Novita Riska Ratih, *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, 2021, hal 2-4.

serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Adapun pentingnya pendaftaran tanah tersebut menurut PP No.18 Tahun 2021, disebutkan sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang mengatur bahwa:

1. Memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Meskipun regulasi kepemilikan tanah telah diatur dengan cermat, masih terdapat kendala terkait kepemilikan suatu lahan. Sebagai contoh, terdapat tantangan terhadap kepemilikan tanah yang sudah dikuasai oleh suatu subjek hukum selama bertahun-tahun dan sudah dilengkapi dengan sertipikat. Meskipun demikian, masih ada pihak eksternal yang mengklaim hak atas tanah tersebut.⁵

Zaman teknologi merupakan era dimana seluruh kegiatan yang berkontribusi dalam aktivitas dipermudah dengan adanya teknologi supaya efektif dan mutakhir. Dalam aspek pertanahan, berangkat dari pelayanan pertanahan berbasis elektronik sebagai bentuk perwujudan modernisasi pelayanan pertanahan sebagai bentuk kemajuan teknologi yang sudah tidak bisa dicegah lagi, hingga sampai pada terbitnya suatu produk dokumen yang berbentuk dokumen elektronik. Pada tahun 2021 merupakan realisasi dari penerbitan sertipikat elektronik yang berdasarkan kebijakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik, yang diteken oleh Sofyan Djalil sebagai Menteri Agraria pada tanggal 12 Januari 2021.⁶

E-Government diwujudkan dalam bentuk pelayanan masyarakat berbasis elektronik. Pemerintah Pusat dan Daerah saat ini sedang berupaya mengembangkan e-government berbasis elektronik, salah satunya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam mendediakan layanan pertanahan elektronik. 5 Penerapan layanan elektronik pertanahan telah dilakukan pada:

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2007, Hal 78

⁶ April 2021, *Beberapa Negara Yang Berlakukan Layanan Pertanahan Elektronik Seperti di Indonesia*, Diakses dari: <https://www.rumah.com/berita-properti/2021/4/197764/beberapa-negara-yang-berlakukan-layanan-pertanahan-elektronik-seperti-Indonesia>, Diakses pada: Rabu, 13 Desember 2023, Pukul 16:51 WIB

1. informasi zona nilai tanah (ZNT)
2. pemeriksaan sertipikat tanah
3. surat informasi pendaftaran tanah (SKPT)
4. hak tanggungan elektronik
5. sertipikat tanah elektronik

Menurut Kusmiarto dkk, masih ada 72 layanan pertanahan menggunakan sistem analog. Hal baik apabila ke 72 layanan tersebut dibuat secara elektronik dan diintegrasikan dalam satu atap layanan pertanahan.⁷

Gagasan pendaftaran tanah elektronik di mulai pada tahun 2021, sebagai mewujudkan *e-government* dengan terbitnya Permen ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik dan PP No, 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah elektronik merupakan keniscayaan untuk meningkatkan produktivitas dan efisiensi dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Selama ini Kantor Pertanahan masih menggunakan sistem analog (paper based). Kekurangan sistem analog diantaranya:

1. masalah penyimpanan (buku tanah, Warkah dan surat ukur) yang memerlukan tempat yang besar dan luas;
2. sulit untuk menyimpan dan mengambil catatan tanah;
3. kerusakan dokumen karena bencana alam (banjir, kebakaran) atau karena hal lainnya;
4. pencurian dokumen tanah. Sedangkan pada sertipikat tanah elektronik yang dipersoalkan banyak pihak adalah masalah keamanan data dan masalah

⁷ Kusmiarto et al. Digital transformation of land services in Indonesia: A Readiness Assessment. *Jurnal Land*, Vol. 10 No. 2 (Januari 2021) hal. 120

keabsahan, penyajian dokumen elektronik dalam proses persidangan di peradilan⁸

Diterbitkannya Peraturan Menteri No. 3 tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik merupakan bentuk perwujudan pemerintah untuk uji coba supaya memperoleh hasil yang dapat dilaporkan kepada Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) serta Kementerian Komunikasi dan Informatika. Hasil laporan tersebut sebagai pertimbangan untuk Kementerian ATR/BPN dalam pengimplementasian sertipikat tanah elektronik.

BSSN bertujuan untuk menjamin keamanan informasi dalam transaksi elektronik melalui penerapan sertipikat elektronik, sehingga dapat melindungi data dari risiko kejahatan siber seperti pemalsuan, manipulasi, atau pencurian identitas. Penerapan sertipikat elektronik di bawah pengawasan BSSN bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi elektronik, sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti UU ITE dan peraturan pelaksanaannya. Dengan memastikan penerapan sertipikat elektronik yang aman, BSSN bertujuan membangun kepercayaan publik terhadap penggunaan layanan digital, sehingga masyarakat lebih percaya untuk menggunakan teknologi dalam kehidupan sehari-hari.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana mengubah sertipikat tanah dari bentuk fisik menjadi bentuk elektronik dengan tujuan untuk mengurangi sengketa dan pemalsuan yang sering terjadi. Meskipun masyarakat memiliki banyak pertanyaan tentang keabsahan

⁸ Dian Aries Mujiburohman, Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, BHUMI: *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol.7 No. 1, (Juli 2021) hal. 57-67.

hukum sertipikat elektronik ini, para ahli hukum agraria menegaskan bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik. Keabsahan sertipikat tersebut tidak terletak pada fisiknya yang dapat dilihat pada salinan, tetapi pada kesesuaiannya dengan catatan yang terdapat dalam buku tanah. Dengan demikian, baik sertipikat elektronik maupun fisik memiliki kekuatan hukum yang setara jika sesuai dengan isi buku tanah.

Pengimplementasian sertipikat tanah elektronik untuk pertama kali akan diresmikan bukan terhadap tanah milik masyarakat, namun terhadap aset atau barang milik negara (BMN) maupun swasta. Hal tersebut bertujuan supaya masyarakat dapat mengamati dan menyiapkan secara langsung proses peralihan dokumen sertipikat konvensional menuju elektronik. Walaupun penerapannya dilakukan secara bertahap, namun untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat (*public awareness*) pemilik tanah untuk alih media dan manfaatnya perlu ditingkatkan, sertipikat tanah elektronik adalah suatu kepastian, sebab lebih menunjukkan kepastian hukum kepemilikan tanah serta mengurangi kejahatan mafia tanah dan sengketa pertanahan.⁹

Kehadiran regulasi ini menimbulkan beragam pendapat di kalangan masyarakat. Sebagian menganggap rencana ini sebagai langkah modernisasi dalam layanan pertanahan yang diharapkan dapat memberikan keamanan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun, ada sejumlah masyarakat yang merespons rencana ini secara prematur, menganggapnya terlalu tergesa-gesa dan belum didukung oleh kesiapan yang matang. Hal ini dapat

⁹ Edmon Makarim, 2012, *Notaris & Transaksi Elektronik : Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, hal. 22

berpotensi menciptakan tidak amanan dalam data pendaftaran tanah dan mengakibatkan ketidakpastian terkait hak atas tanah.

Rencana penggantian sertipikat tanah konvensional dengan sertipikat elektronik menciptakan kekhawatiran di kalangan masyarakat. Banyak yang merasa bahwa memegang salinan fisik sertipikat tanah sangat penting dan lebih aman, terutama dalam situasi sengketa antara pihak-pihak terkait. Dari perspektif hukum, masyarakat memiliki hak untuk menyimpan salinan fisik dari sertipikat asli yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tanah yang baru akan didaftarkan maupun yang sudah dimiliki oleh individu atau lembaga, memerlukan penggantian bukti kepemilikannya dari buku tanah menjadi sertipikat tanah elektronik. Pendaftaran tanah baru harus dilakukan melalui sistem elektronik yang akan diumumkan oleh Kementerian ATR/BPN. Calon pendaftar akan diminta untuk menyertakan beberapa dokumen elektronik seperti gambar ukur, peta bidang tanah atau peta ruang, surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang, dan/atau dokumen lain yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik. Setiap bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya, baik dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis, akan diberikan nomor identifikasi bidang tanah.

Nomor identifikasi tersebut terdiri dari dua digit pertama berupa kode provinsi, dua digit berikutnya adalah kode kabupaten/kota, sembilan digit berikutnya adalah nomor bidang tanah, dan satu digit terakhir adalah kode bidang tanah yang menunjukkan lokasi, baik di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun, atau hak di atas hak bidang permukaan, serta hak di atas ruang atas tanah dan ruang bawah tanah. Calon pendaftar harus melewati

tahap pembuktian hak berdasarkan alat bukti tertulis, yang dapat berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem elektronik dan dokumen yang dialihmediakan menjadi dokumen elektronik. Semua dokumen akan diperiksa hingga akhirnya kepemilikan akan ditetapkan kepada pendaftar. Setelah disetujui, tanah yang haknya telah ditetapkan harus didaftarkan ke dalam sistem elektronik untuk menerbitkan sertipikat elektroniknya. Pemilik akan diberikan akses kepada sertipikat tanah elektronik melalui sistem elektronik. Sertipikat dan akses tidak akan diberikan kepada pemegang hak jika data fisik tidak lengkap atau tanah masih dalam sengketa.

Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU) juga dapat diubah menjadi sertipikat elektronik dengan proses yang serupa dengan konversi sertipikat tanah biasa menjadi format elektronik yang telah dijelaskan sebelumnya. Ini memungkinkan pemilik HGB atau HGU untuk memperoleh sertipikat dalam bentuk elektronik yang memiliki tingkat keabsahan dan keamanan yang setara dengan sertipikat fisik. Proses transformasi ini dapat dilakukan oleh instansi terkait seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) atau lembaga yang bertanggung jawab atas penerbitan dan administrasi sertipikat tanah.

Di sisi lain, kemungkinan terjadinya kesenjangan dalam perlindungan hak pemilik tanah seiring dengan perkembangan teknologi, serta tantangan dalam penerapan sistem yang dapat mempengaruhi kemudahan akses dan transparansi data pertanahan, yang pada gilirannya dapat menurunkan potensi konflik atau sengketa tanah di kalangan masyarakat, khususnya di kota-kota besar yang berkembang pesat, digitalisasi sertipikat tanah ini dianggap lebih mengedepankan

manfaat praktis dalam penggunaannya. Melalui digitalisasi, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memanfaatkan sertipikat tanah secara efisien.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Kota Medan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Di Kota Medan?
3. Bagaimana Mekanisme Pembaruan atau Pengaturan Sertipikat Hak Milik Menjadi Sertipikat Elektronik?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penulis dapat memberitahukan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Pengaturan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Kota Medan
2. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Di Kota Medan
3. Untuk Mengetahui Mekanisme Pembaruan atau Pengaturan Sertipikat Hak Milik Menjadi Sertipikat Elektronik

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat turut serta dalam mengembangkan pemikiran positif terhadap ilmu pengetahuan terutama

yang berkaitan dengan penerapan sertipikat tanah hak milik elektronik dalam hukum pertanahan dan penelitian ini dapat memberi hasil yang dapat dijadikan sebagai bahan dasar penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan tambahan informasi atau bahan tambahan referensi bagi segenap pihak yang memerlukan atau mencari tinjauan mengenai aspek hukum sertipikat hak milik elektronik dapat membantu memastikan bahwa dokumen tersebut memenuhi standar keamanan dan keandalan yang diperlukan. Ini dapat memberikan keyakinan pada pemilik hak atas tanah dan pihak-pihak terkait terkait keabsahan dokumen tersebut.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area Universitas Medan Area, belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Evrata Lolo Nola Sembiring, (2020), Universitas Medan Area, Kedudukan dan Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Yang Tidak Berkekuatan Hukum (Studi Putusan Nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah di Indonesia, Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum.

2. Dennys Andreas Sutoppo, (2016), Universitas Lampung, Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : Untuk memahami dan mengetahui tentang kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, Untuk memahami dan mengetahui upaya atau cara-cara yang digunakan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan

3. Muhrizal Hikam, (2019), Universitas Negeri Semarang, Sertipikat Hak Milik Atas tanah Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Di Desa Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : motivasi masyarakat Desa Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dalam mensertipikatkan tanah, pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah sebagai wujud kesadaran hukum di Desa Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggung jawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka, dan dapat dipertanggung jawabkan secara keilmuan akademis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

2.1.1 Pengertian Sertipikat Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan

¹⁰ Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.¹¹

Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.¹²

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pengertian sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹³

Adapun pengertian sertipikat tanah adalah:

- a. Di dalam hukum Agraria pengertian sertipikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan

¹¹ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100

¹² Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hal 86

¹³ Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Tentang Pendaftaran Tanah

satu-satunya pembuktian formal hak atas; atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.

- b. Daftar Umum didalam rangkai pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah; daftar nama; daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.
- c. Surat Ukur adalah akta Authentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
- d. Gambar Tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah.¹⁴

Mengenai jenis Sertipikat Tanah Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis Sertipikat yaitu:

- a. Serifikat hak atas tanah yang biasa disebut Sertipikat
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal sebagai Sertipikat Hypotheek dan Sertipikat Credietverband. Setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan Sertipikat *Hypoteek* dan Sertipikat *credietverband* sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.

¹⁴ Mhd Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Ed. Rev, (Medan: Mandar Maju, 2010), hal: 204

c. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.¹⁵

2.1.2 Jenis-Jenis Sertipikat

Ada bermacam-macam sertipikat verdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur, yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik

Didalam Undang- undang Pokok Agraria dapat ditcmukan rumusan pengertian sebagaimana tertera didalam Pasal 20 ayat 1 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".

Akan tetapi walaupun 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 tenahnya 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:

- Bila dipelukan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 125.

- Boleh digadaikan hak gadai bukan hak jaminan akan tetapi harus hak atas tanah.
- 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.

b. Sertipikat 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 pertambangan, hak guna usaha tidak dapat dibebankan dengan tanah hak milik, hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh Negara atau pemerintah.

c. Sertipikat 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 bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dapat diperpanjang paling lama 20 tahun

d. Sertipikat 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 orang

lain, 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. Sertipikat Wakaf

Sertipikat wakaf adalah salah satu bukti otentik pengalihan harta benda pribadi kepada umat. Ketiadaan sertipikat akan mampu menjadi batu kerikil dalam pemanfaatan harta wakaf terutama wakaf yang berbentuk tanah. Dalam UU Nomor 41 Tahun 2004, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

f. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Sertipikat Hak Milik atas Rumah Susun (SHMRS) adalah bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas Rumah Susun. Bentuk Hak milik atas rumah susun ini harus dibedakan dengan jenis hak milik terhadap rumah dan tanah pada umumnya. SHMRS dalam dunia properti sering juga disebut *strata title*. *Strata title* sebenarnya tidak dikenal dalam hukum Indonesia. *Strata title* berasal dari negara Barat dan dikenal dalam konsep hunian vertikal maupun horisontal di mana hak kepemilikan atas suatu ruang dalam gedung bertingkat dibagi-bagi untuk beberapa pihak.

g. Sertipikat Hak Tanggungan

sertipikat hak tanggungan adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”).

h. Sertipikat 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 No. 9 tahun 1965 tentang "Pelaksanaan konversi hak penggunaan selanjutnya". Barulah muncul istilah hak pengelolaan.¹⁶

2.1.3 Dasar Hukum Sertipikat Tanah

Adapun dasar hukum yang mengatur tentang sertipikat tanah, yaitu :

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Hak-hak atas tanah yang diatur pada UU No 5 meliputi hak milik tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan tanah, dan hak memungut hasil hutan.

2. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, cetakan ke-2, hal 261.

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
4. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003

2.2 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Hak Milik

2.2.1 Prosedur Kepengurusan Sertipikat Tanah Hak Milik

Sertipikat 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.

Sertipikat hak tanah merupakan tanda bukti hak seseorang atas tanahnya, maka dari itu sertipikat sangat penting kegunaannya, selain ssebagai bukti tertulis juga merupakan hak atas keabsahan tanah hak milik seseorang.

Adapun tata cara permohonan hak atas tanah secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 tahun 1973, tentang ketentuan - ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah.

Permohonan untuk memperoleh hak milik atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, tentang pelepahan wewenang pemberian hak atas tanah. Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut:

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon, melalui kantor pertanahan setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh kantor pertanahan.
2. Kantor pertanahan memeriksa dan meminta dipersiapkan surat- surat yang diperlukan, antara lain :
 - Surat keterangan pendaftaran tanah
 - Gambar situasi atau surat ukur
 - Fatwa / pertimbangan tata guna tanah
 - Risalah pemeriksaan tanah oleh panitia "A "
3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Pertanahan dikirim ke Kepala Kantor Pertanahan, setelah pertimbangan Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
4. Dalam hal keputusan pemberian Hak milik dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah menyampaikan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya
5. Surat keputusan pemberian hak diserahkan kepada pemohon.

6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak
7. Hak Atas Tanah tersebut didaftarkan oleh pemohon di kantor pertanahan setempat
8. Kantor pertanahan mengeluarkan sertipikat hak atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.¹⁷

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Di dalam Pasal 31, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dikatakan bahwa: Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Dengan kata lain setelah terpenuhi syarat-syarat pada Pasal 30, maka dapatlah dikeluarkan sertipikat hak atas tanah. Dalam pembuatan sertipikat cara yang dilakukan sama seperti pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak tercantumkan (Pasal 178 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997).

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada

¹⁷ Yusnita, *Prosedur Memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, 2005, hal. 42

prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak diselenggarakan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).¹⁸

2.2.2 Fungsi Sertipikat Tanah Hak Milik

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak atas tanah.¹⁹ Demikian dinyatakan juga fungsi sertipikat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Sejalan dengan itu kitab undang-undang hukum perdata juga menyatakan dalam pasal 1865 dan pasal 1866 tentang pembuktian pada umumnya yang berbunyi : setiap orang yang mendalikan bahwa ia mempunyai sesuatu haak,atau

¹⁸ *Ibid* hal 36

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, cetakan ke-2, hal 248.

guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantu suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat-alat bukti yang terdiri atas : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah dan segala sesuatu dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan.²⁰

Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan / pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertipikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena:

- a. Sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertipikat Pemilik sertipikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
- b. penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah.

²⁰ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio., *kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008. Hal 475

- c. Dengan adanya sertipikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.
- d. Selain itu juga sertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (sala satu Fungsi Sertipikat).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub c sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

1. “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan” ;
2. “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan

itikat 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 sertipikat 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”.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam melakukan pendaftaran pemerintah harus menggunakan sistem yaitu sistem publikasi negatif.²¹

Khususnya pada ayat (2) pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas merupakan salinan buku tanah atau dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang suda ada haknya dan kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertipikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

²¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, jilid I, Djambatan, Jakarta,2003, hal 482

Dengan demikian sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah, sehingga baik sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus. Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertipikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisa tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan.²²

2.2.3 Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Hak Milik

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertipikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka

²² A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 2009, cetakan ke-4, hal 14

tidak boleh dibuat sertipikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang saya dapat kemukakan karena dalam mengadakan pendaftaran tanah kita menganut asas negatif publik. Asas negatif ini tercermin dalam pernyataan sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satu-satunya alat pembuktian.

Sehingga dapat kita nyatakan dengan menganut asas negatif tersebut hanya dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja belum menjadi sertipikat itu sebagai suatu yang final sebagai bukti hak tanahnya jika kita menganut asas positif atau sebagai satu-satunya alat pembuktian seperti diuraikan diatas. Dalam Pasal 19 UUPA juga mengatakan sertipikat itu dalah sebagi alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertipikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN dapat memerintahkan hal itu. Namun PP No 24 tahun 1997 pada pasal 24 juga harus di perhatikan bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.²³

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu :

- a. bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yaitu :
 - 1) status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.

²³ A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 2009, cetakan ke-4, hal 10

- 2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
 - 3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
 - 4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997.²⁴
- b. Bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda. Hal ini lebih diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan pasal 32 ayat (1), yaitu : “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Keluarnya Keppres No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan yang memberikan mandat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyempurnakan UUPA 1960 di harapkan bisa membenahi sengketa agraria. Juga terkait dengan Permasalahan atau sengketa yang sering terjadi dibidang pertanahan, posisi rakyat selalu dilemahkan dengan tidak memiliki dokumen yang legal atau dokumen yang tidak disahkan menurut

²⁴ *Ibid*

hukum seperti sertipikat. Rakyat mengklaim tanah hanya berdasarkan kepada fakta historis belaka. Jika dokumen legal seperti sertipikat pun, terkadang belum bisa membuktikan kepemilikan secara sah terhadap tanahnya, apalagi hanya dengan mengandalkan aspek historis semata, tentu akan jauh lebih sulit untuk mendapatkan pengakuan.

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA memuat ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu memiliki tanah. Mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan dokumen legal untuk kepentingan rakyat. Namun, kenyataan belum berpihak pada rakyat. Ketidakjelasan aturan perundangan membuat posisi rakyat terpinggirkan.²⁵

2.3 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik

2.3.1 Pengertian Sertipikat Elektronik

Dalam dunia serba digital, pada umumnya sertipikat elektronik digunakan untuk alasan keamanan. Hal ini juga diterapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN). Yaitu Sertipikat Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertipikat Elektronik. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Sertipikat Elektronik adalah sertipikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek

²⁵ A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 2009, cetakan ke-4, hal 10

hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggaraan elektronik.²⁶

Adapun Kewenangan penyelenggara sertipikat elektronik berdasarkan Pasal 60 PP PSTE, antara lain:

- a. Pemeriksaan calon pemegang Sertipikat Elektronik.
- b. Penerbitan Sertipikat Elektronik.
- c. Perpanjangan masa berlaku Sertipikat Elektronik.
- d. Pemblokiran dan pencabutan Sertipikat Elektronik.
- e. Validasi Sertipikat Elektronik.²⁷

Sertipikat elektronik yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertipikat elektronik adalah sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat Elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui system elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.²⁸

2.3.2 Dasar Hukum Sertipikat Elektronik

Adapun beberapa dasar hukum yang mengatur tentang sertipikat elektronik, antara lain :

- a. Undang-Undang No. 11 Tahun 2008

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19

²⁶ Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

²⁷ Ahmad Budi Setiawan, 2015, Ekosistem Penyelenggaraan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Perdagangan Elektronik, *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Komunikasi dan Informatika* Volume 6 No. 2 November 2015 ISSN: 2087-0132 hal 17

²⁸ Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 Pasal 1 Tentang Sertipikat Elektronik.

Tahun 2016 (UU ITE) disahkan pada tanggal 21 April 2008 dan menjadi cyber law pertama di Indonesia.

Undang-Undang ITE (Informasi dan Transaksi Elektronik) adalah undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang penggunaan teknologi informasi dan transaksi elektronik. Undang-undang ini ditujukan untuk mengatur kegiatan yang berkaitan dengan penggunaan internet, komputer, dan perangkat elektronik lainnya.

b. Undang-Undang No. 6 Tahun 2023

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

c. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021

PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

d. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Tentang Sertipikat Elektronik.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Desember 2023.

Kegiatan	Bulan																Keterangan							
	Oktober 2023				Januari 2024				Februari 2024				Maret 2024					April 2024						
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4			
Pengajuan Judul																								
Seminar Proposal																								
Penelitian																								
Penulisan dan Bimbingan Skripsi																								
Seminar Hasil																								
Sidang Meja Hijau																								

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang terletak di Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dan terpercaya serta dapat dipertanggung jawabkan terkait dengan pembahasan di skripsi penulis

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yakni suatu proses prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika kelimuan dari sisi normatifnya. Dikatakan normatif, karena hukum itu diasumsikan sebagai sesuatu yang otonom sehingga keberlakuannya ditentukan oleh hukum itu sendiri bukan oleh faktor-faktor di luar hukum.²⁹ Menurut Philipus M. Hadjon, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok permasalahan.³⁰

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data sekunder.³¹ Data atau fakta-fakta sosial tidak dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif, karena pada penelitian normatif tidak mengenal adanya data atau fakta sosial (gejala sosial yang timbul atau ada di masyarakat), yang dikenal hanyalah bahan hukum. Jadi untuk menjelsakan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum

²⁹ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Pamulang: UNPAM Press, 2018), hal. 57.

³⁰ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hal. 3.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 25.

tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.³² Penelitian ini dilakukan dengan mengolah dan menggunakan data-data sekunder yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).

Data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan buku untuk melengkapi penulisan penelitain antara lain:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat. Bahan Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 Tentang Sertipikat Elektronik, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah buku-buku, literatur tentang Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik, hasil-hasil penelitian dan tulisan pada ahli hukum, jurnal, makalah hukum dan lain-lain.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum sekunder. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

³² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 87

3.2.2 Jenis Data

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder (data yang sudah ada) yang terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan sekunder (doktrin), dan bahan hukum tersier (opini masyarakat).³³ Deskriptif analitis merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) kemudian mengambil beberapa data dan dengan menganalisis hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data/sumber bahan hukum.³⁴ Berdasarkan pendekatan dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini, maka dalam memudahkan untuk mendapatkan bahan hukum yang akan ditelaah, penelitian ini menggunakan teknik penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*Library Research*) atau studi *documenter*,³⁵ dengan cara mempelajari buku hukum, artikel atau jurnal hukum, tulisan para pakar hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait erat dengan permasalahan yang dibahas. Kepustakaan yang dirujuk harus relevan dengan isu

³³ *Ibid.*, hal.90

³⁴ M. Nasir Djamil, *Anak Bukan Untuk Dihukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 62.

³⁵ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hal. 19

hukum yang diangkat dalam penelitian ini, untuk itu dibutuhkan keselektifan dalam memilih serta memilah kepustakaan yang relevan dengan topik yang menjadi objek atau isu penelitian.³⁶

Penelitian kepustakaan atau *studi dokumenter* dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengumpulkan bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan-bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan pendapat para sarjana, serta bahan-bahan hukum tersier berupa kamus-kamus hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Kemudian diuraikan dan dihubungkan sehingga dapat disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis, guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

Selain itu, dilakukan juga penelitian lapangan (*Field Research*) dengan melakukan wawancara dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dengan judul skripsi yaitu Tinjauan Hukum Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan.

Alat pengumpul data yang digunakan pada penelitian ini adalah studi literatur yaitu suatu alat untuk menyelesaikan permasalahan dengan menelusuri sumber-sumber tulisan yang pernah dibuat sebelumnya.³⁷ Penelitian ini juga memakai pedoman wawancara yang berisi pertanyaan yang secara sistematis untuk mendapatkan informasi berkaitan dengan rumusan masalah.

³⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 102

³⁷ Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), hal 2.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan data dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁸ Analisis data adalah suatu proses mengatur urutan data, membuatnya ke dalam suatu pola, kategori, dan suatu uraian dasar.³⁹

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan secara kualitatif, yaitu didasarkan pada relevansi data dengan permasalahan, bukan berdasarkan banyaknya data (kuantitatif).⁴⁰ Penelitian dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yang berdasarkan asumsi mengenai realitas atau fenomena sosial yang memiliki sifat unik dan kompleks bahwa terdapat regulasi atau pola tertentu namun penuh keragaman atau variasi.⁴¹

Data sekunder yang sudah diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan sudah diperoleh juga data lapangan (*Field Research*) yang kemudian disusun berurutan dan sistematis serta selanjutnya dianalisis menggunakan suatu metode penarikan kesimpulan kualitatif yang bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran mengenai pokok permasalahan.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian di tarik kesimpulan menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum ke khusus sehingga menjadi acuan

³⁸ *Ibid*,

³⁹ Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2004), hal 103.

⁴⁰ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2008), hal. 161.

⁴¹ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, (Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2003), hal. 53.

menjawab permasalahan dalam penelitian yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

1. Bagian dari upaya untuk modernisasi sistem pertanahan adalah penggunaan sertipikat hak milik tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan tanah. Selain meningkatkan produktivitas, kemudahan akses, dan keamanan data, sertipikat elektronik memungkinkan pemilik tanah untuk mengawasi dan memverifikasi kepemilikan secara digital, yang mengurangi kemungkinan pemalsuan, dan mempercepat proses administrasi. Namun, untuk sistem ini beroperasi secara efektif dan inklusif, masalah seperti perlindungan data dan aksesibilitas harus diatasi.
2. Kajian hukum tentang sertipikat tanah hak milik sebagai bukti kepemilikan menunjukkan bahwa sertipikat tersebut merupakan dokumen resmi yang sah dan mengikat secara hukum. Dari sudut pandang hukum, sertipikat ini memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan tanah dan mempermudah proses transfer hak. Untuk menghindari konflik tanah, penerbitan dan pengelolaan sertipikat harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku.
3. Dimulai dengan pengumpulan dan konversi data dari sertipikat analog ke format digital melalui pemindaian dan input ke sistem elektronik, proses pembaruan sertipikat tanah dari format analog ke format elektronik melibatkan langkah-langkah penting seperti digitalisasi data, validasi, dan penerbitan sertipikat baru. Setelah digitalisasi data, langkah berikutnya adalah verifikasi

untuk memastikan konsistensi dan akurasi. Setelah itu, sertipikat elektronik dikeluarkan dan dimasukkan ke dalam sistem yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan. Pembaruan ini dibuat dengan tujuan meningkatkan produktivitas, mengurangi risiko kerusakan atau kehilangan dokumen, dan memudahkan pengelolaan dan akses data pertanahan. Menjaga keamanan data dan integritas sistem tetap penting untuk mencegah masalah yang mungkin terjadi.

5.2 SARAN

1. peraturan hukum yang jelas dan menyeluruh mengenai proses penerbitan, pengelolaan, dan pengakuan sertipikat elektronik untuk memaksimalkan penggunaan sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan tanah. Untuk memastikan bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik, undang-undang harus mencakup aspek keamanan data dengan menerapkan sistem enkripsi dan autentikasi yang ketat. Selain itu, sangat penting untuk mengintegrasikan sertipikat elektronik ke dalam sistem administrasi pertanahan yang ada dan mengadakan program pendidikan bagi masyarakat umum dan pemangku kepentingan tentang cara menggunakan dan mengelola sertipikat elektronik.
2. Kajian hukum tentang bagaimana sertipikat elektronik dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah memerlukan peraturan yang jelas untuk mengakui sertipikat elektronik sebagai dokumen yang sah dan setara dengan sertipikat fisik. Untuk melindungi keaslian dan integritas sertipikat, peraturan ini harus mencakup standar keamanan dan otentikasi yang ketat, dan mekanisme

penyelesaian sengketa yang efisien untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin muncul. Selain itu, sangat penting untuk memberi tahu pemangku kepentingan tentang hak dan tanggung jawab yang terkait dengan sertipikat elektronik dan memastikan sistem administrasi pertanahan dapat dengan mudah mengintegrasikan dan memvalidasi sertipikat elektronik.

3. Agar proses pembaruan dari sertipikat analog ke sertipikat elektronik dapat berjalan secara efektif, disarankan untuk mengikuti langkah-langkah yang terstruktur dan sistematis. Tahapan ini dimulai dengan pemindaian dan digitalisasi data dari sertipikat analog, dilanjutkan dengan proses verifikasi dan validasi untuk memastikan keakuratan informasi. Sertipikat elektronik yang baru harus diterbitkan melalui sistem yang aman, terintegrasi, dan memungkinkan pemilik tanah untuk dengan mudah memverifikasi serta mengelola sertipikat mereka. Selain itu, diperlukan sosialisasi yang menyeluruh dan pelatihan bagi masyarakat mengenai proses pembaruan ini dan manfaat dari sertipikat elektronik. Mekanisme dukungan teknis juga perlu disiapkan untuk membantu mengatasi masalah yang mungkin muncul selama masa transisi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aan Efendi Susanti, Dyah Ochtorina, (2015). *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika
- Adrian Sutedi. (2012). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Ali, A. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal theory) dan /Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta: Kencana
- Ali. A. C. (2002). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Pamulang: UNPANG.
- Bahder. J. Nasution. (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi. H. (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta.
- Budi H. (2007). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta.
- Burhan B. (2003). *Analisa Data penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Jakarta: Grafindo Persada
- Edmon M. (2012). *Kajian Hukum Tentang Cyber Atau Eelectronic Notary*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Irawan. S. (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Taanah Di Indonesia, Aekolah Surabaya*. Surabaya.
- Johny. I. (2008). *Teori dan Metodologi Penelitian hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Lexy J. M. (2004). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- M. Nasir Djamil. (2013). *Anak Bukan Untuk Dihukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Mestika Z. (2008). *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Peter. M. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Pilipus. M. H & Tatiek. S. D. (2005). *Argumentasi Hukum*. Jakarta: Gajah Mada University Press.
- Prof. Dr. Perlindungan. (2009). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Prof. R. Subekti & R. Tjitrosudibio. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pratnya Paramita.
- Salim H. S. & Erlies Septiana. N. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Urip. S. (2014). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada MediaGroup Cetakan Ke-2.
- Yusnita. (2005). *Prosedur Memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Menurut Agraria*.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 6 Tahun 2023
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri No. 3 Tahun 2023, Tentang Sertipikat Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

C. Jurnal & Karya Ilmiah

- Ahmad Budi Setiawan. (2015). Ekosistem Penyelenggaraan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Perdagangan Elektronik. *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Komunikasi dan Informatika*. Vol. 6, No. 2. 17.
- Ana Silviana (2021) “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Administrative Law and Governance Journal*. Vol. 4, no. 1.
- Arif Rahman Hakim. (2021) Tinjauan Yuridis Prosedur Penerbitan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah. *JURIDICA*. Vol. 3, No. 1.
- de Rooy dkk (2021) Hak Atas Tanah Pada Kawasan Konservasi. *PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, Vol. 1, No. 1.
- Dian Dewi Khasanah (2021) Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata, *jurnal WIdya Bhumi* vol 1, no 1, hal 18.
- Dian Aries Mujiburohman. (2021). Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. Vol. 7, No. 1. 57-67.
- Diyan Isnaeni (2020) Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara: *Methods for The Solution of Conflict between Rule in a system of Positive Law, Yurispruden : Fakultas Hukum UNISMA*, Vol.3 No. 1, hal : 100-101.
- Farahzita, N dkk (2022) Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, Vol. 6, No. 1. hal 113-126.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100

- KMS Heram dkk. (2023). Sertipikat El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Jurnal INOVATIV*. Vol. 5, No. 2. 2.
- Krisman A.Z, Marsella, Alvin Hamzah. (2021) “*Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan No: 347/Pdt/2014/PT-Mdn)*” *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Kusmiarto et al. (2021). Digital Transformation Of Land Services In Indonesia: A Readiness Assessment. *Jurnal Land*. Vol. 10, No. 2. 120.
- Lawalata dkk. (2023). Konsinyasi/Penitipan Uang Sebagai Bentuk Ganti Rugi Atas Pengalihan Hak Tanah. *Jurnal PAMALI*. Vol. 1, No. 1. 16.
- Lumbanraja (2020) Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, Vol. 13, No. 2.
- Mahfud, F. P. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 39, No. 1, hal 84.
- Masri, E dkk (2023) Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *KRTHA BHAYANGKARA*, Vol. 17, No. 1.
- Matun Nafisah dkk (2022) Keabsahan Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, *Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol. 28, No. 3.
- Moertiono (2023) Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik. *Legalitas: Jurnal Hukum*, Vol. 15, No. 1, hal 31.
- Muhd Nafan (2022). Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*. Vol 6 , No 1, hal 7
- Novita Riska Ratih, *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, 2021, hal 2-4.

- Permana, I dkk. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*, vol. 2, No. 5.
- Rio Prasetio (2022) “Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik.” *Jurnal Hukum Bisnis Surabaya*. Vol. 6, No. 1 hal 789–801.
- Rosmidah (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 6, hal 2.
- Shella dkk (2022) Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertipikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*. Vol. 2, No. 1. Hal 5.
- Subiakto dkk (2018) “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Yang Diterbitkan.” *Jurnal Nuansa Kenotariatan*. Vol. 3, No. 2: hal 105–16.
- Sudarto (2022) “Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertipikat Secara Elektronik,” *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, vol 1, no. 2. hal 56.

D. Wawancara

Hasil wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Bapak Nico Yosia Antonius S.H, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, tanggal 23 Juli 2024

E. Website

April 2021, *Beberapa Negara Yang Berlakukan Layanan Pertanahan Elektronik Seperti di Indonesia*, Diakses dari: <https://www.rumah.com/berita-properti/2021/4/197764/beberapa-negara-yang-berlakukan-layanan-pertanahan-elektronik-seperti-Indonesia>, Diakses pada: Rabu, 13 Desember 2023, Pukul 16:51 WIB.

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, “Sosialisasi Permen 1/2021 Tentang Sertipikat Elektronik,” Universitas Subang, 2021, <http://lib.unsub.ac.id/index.php?p=fstream&fid=3597&bid=5043>, Diakses pada: Selasa, 5 Agustus 2024, Pukul 9:30 WIB.



LAMPIRAN

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1415/FH/01.10/VII/2024 10 Juli 2024
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Medan

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini:

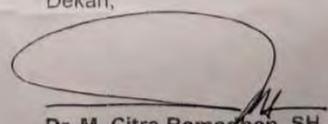
Nama : Ananda Novita
N I M : 208400051
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Kota Medan (Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

**KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN**
AGENDA NO : 2030
TANGGAL : 11/7/24

 **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA

Jalan STM, Kelurahan Sitrejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@atrbpn.go.id

Nomor : UP.04.05/2279-12.71.100/VII/2024 Medan, 16 Juli 2024
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
di Tempat

Menindaklanjuti surat permohonan Saudara Nomor: 1415/FH/01.10/VII/2024 tanggal 10 Juli 2024 perihal tersebut di atas, dengan ini memberikan izin penelitian kepada Saudara :

No.	Nama	NIM	Bidang
1	Ananda Novita	208400051	Hukum Keperdataan

untuk melakukan penelitian guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Skripsi yang berjudul: **"TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN DI KOTA MEDAN (STUDI PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN)"**.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam bentuk apapun terhadap layanan yang kami berikan demi untuk mewujudkan Zona Integritas menuju Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Inneke Tantra Arsyad, S.H., M.Kn.
NIP-197512222005022001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur Validasi Surat pada aplikasi Sentuh Tanahku



**DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN KOORDINATOR
KELOMPOK SUBSTANSI PEMELIHARA HAK TANAH, RUANG DAN
PEMBINAAN PPAT BAPAK NICO YOSUA ANTONIUS, S.H. DI
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN PUKUL
16.00 WIB**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LIST PERTANYAAN WAWANCARA

PERTANYAAN:

1. Bagaimana pengaturan sertipikat elektronik sebagai tanda bukti penguasaan tanah?
2. Bagaimana tinjauan hukum dalam penerapan sertipikat elektronik sebagai tanda bukti penguasaan tanah?
3. Bagaimana mekanisme pembaruan sertipikat hak milik analog menjadi sertipikat elektronik?
4. Sejak kapan berlakunya sertipikat elektronik di kota Medan?
5. Apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam melakukan pertukaran sertipikat hak milik analog menjadi sertipikat elektronik?
6. Di wilayah mana saja yang sudah menerapkan sertipikat elektronik?
7. Apa akibat hukum jika masyarakat tidak menerapkan sertipikat elektronik?
8. Apa upaya yang dilakukan kantor BPN agar masyarakat mau mengganti sertipikat hak milik analog menjadi sertipikat elektronik?
9. Apa faktor penyebab masyarakat tidak mau mengganti sertipikat hak milik analog menjadi sertipikat elektronik?
10. Apa bentuk jaminan perlindungan hukum jika masyarakat menggunakan sertipikat elektronik?

JAWABAN WAWANCARA

1. Pengaturan tentang sertipikat elektronik di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sama seperti kantor BPN di seluruh Indonesia yang diatur didalam peraturan menteri ATR/BPN no. 3 tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah.
2. Sertipikat elektronik kekuatannya sama dengan sertipikat analog, namun sertipikat elektronik mempunyai keunggulan dalam layanan pertanahan dimana memperkua arsip pertanahan, tidak mudah hilang, tidak mudah rusak, tidak mudah dipalsukan dan dapat di back up.
3. Mekanisme pembaruan sertipikat elektronik sama seperti penerbitan sertipikat sebelumnya. Namun, terhadap pendaftaran tanah pertama kali mekanismenya adalah penerbitan pemberian hak, sehingga langsung menghasilkan produk elektronik, dan terhadap tanah yang telah bersertipikat dilakukan mekanisme secara alih media dari sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik
4. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan telah melaksanakan implementasi produk sertipikat elektronik sejak tanggal 1 Juni 2024
5. Yang menjadi hambatan terhadap sertipikat-sertipikat analog yang akan dialih mediakan dilakukann validasi untuk menyesuaikan data fisik dan data yang berada pada sistem dimana elemen-elemen validasi tersebut banyak yang harus disesuaikan dengan catatan pendaftaran dan peralihan, dan juga SDM yang dimiliki terbatas
6. Semua wilayah di Kota Medan sudah menerapkan sertipikat elektronik

7. Sertipikat elektronik merupakan amanat dari Undang-Undang yang harus dilaksanakan, sehingga setiap layanan yang masuk diwajibkan untuk menghasilkan produk elektronik. Sehingga masyarakat tidak dapat menolak untuk melaksanakannya
8. Upaya yang dilakukan seperti sosialisasi kepada masyarakat maupun kepada pihak-pihak terkait, baik secara langsung maupun melalui media sosial, sehingga informasi tentang sertipikat elektronik tersampaikan bagi pengguna layanan
9. Beberapa masyarakat masih belum bisa menerima perubahan transformasi digital yang diterapkan dan masih beranggapan jika sertipikat itu masih berbentuk buku atau selembur kertas
10. Sertipikat elektronik maupun sertipikat analog merupakan tanda bukti hak atas tanah yang sah menurut kekuasaan hukum yang dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang sehingga tidak memiliki perbedaan jaminan kepastian hukum