

TESIS

**IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM
MENINGKATKAN KEPASTIAN HUKUM DAN
PERLINDUNGAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA MAKASSAR**

Oleh:

**SYAMSUR
4621101010**



**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar
Magister**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar
2. Nama Mahasiswa : Syamsur
3. NIM : 4621101010
4. Program Studi : Ilmu Hukum

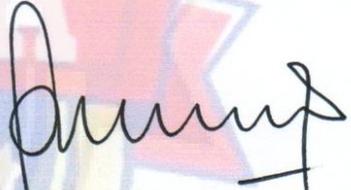
Menyetujui

Komisi Pembimbing

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.
NIDN. 092008671

Mengetahui:

Direktur
Program Pascasarjana

Ketua Program Studi Ilmu Hukum


Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S.
NIP. 1963080519940311001


Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702

HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/ tanggal : Rabu/ 09 Agustus 2023

Tesis Atas nama : Syamsur

NIM : 4621101010

Telah diterima Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Baso Madiong S.H., M.H. (.....)

(Pembimbing I)

Sekretaris : Dr. Andi Tira, S.H., M.H. (.....)

(Pembimbing II)

Anggota Penguji : 1. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H. (.....)

2. Dr. Almusawir, S.H., M.H. (.....)

Makassar, 09 Agustus 2023

Direktur,



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S.

NIP. 196308051994031001

PERNYATAAN KEORISINILAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Syamsur

NIM : 4621101010

Program Studi : Ilmu Hukum

JudulTesis : Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan
Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota
Makassar

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Makassar, 09 Agustus 2023

Pembuat Pernyataan,



SYAMSUR

ABSTRAK

Syamsur, 4621101010. *Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar* (dibimbing oleh Baso Madiung dan Andi Tira).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penguatan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan kepastian hukum pendaftaran tanah dan untuk menganalisis penyelesaian hambatan pemberlakuan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan perlindungan hak atas tanah di Kota Makassar. Jenis penelitian yaitu penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Teknik analisis data dilakukan dengan memeriksa, meneliti dan menganalisis data yang telah diperoleh dari hasil penelitian melalui wawancara dengan beberapa pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan selanjutnya data tersebut diolah dan disajikan dalam bentuk narasi. Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan beberapa sumber literatur bahwa implementasi dari kebijakan sertipikat elektronik sejak diterbitkan pada tahun 2021 sampai sekarang belum bisa diterapkan dan masih dalam tahap persiapan. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor penghambat diantaranya adalah kesiapan Sumber Daya Manusia yang berkaitan dengan kemampuan dalam menguasai teknologi informasi dan validasi data, baik data fisik maupun data yuridis yang belum rampung serta kegiatan pendaftaran tanah di Kota Makassar yang belum yang belum tuntas. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Makassar perlu melakukan upaya-upaya percepatan dan inovasi dalam rangka mengatasi hambatan tersebut.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sertipikat Elektronik.

ABSTRACT

Syamsur, 4621101010. *Implementation of Electronic Certificates in Increasing Legal Certainty and Protection of Land Rights in Makassar City*(supervised by Baso Madiung and Andi Tira).

This research aims to analyze the strengthening of Electronic Certificates in increasing the legal certainty of land registration and to analyze the settlement of obstacles to the implementation of Electronic Certificates in increasing the protection of land rights in Makassar City. This type of research is normative legal research with statutory and analytical approaches. The research method used is a qualitative research method. The data analysis technique was carried out by examining, researching and analyzing the data that had been obtained from the research results through interviews with several officials at the Makassar City Land Office and then the data was processed and presented in narrative form. Based on the results of research at the Makassar City Land Office and several literature sources, the implementation of the electronic certificate policy since its issuance in 2021 until now has not been implemented and is still in the preparation stage. This is caused by several inhibiting factors including the readiness of Human Resources related to the ability to master information technology and data validation, both physical data and juridical data which have not been completed and land registration activities in Makassar City which have not been completed. Therefore, the Makassar City Land Office needs to make efforts to accelerate and innovate in order to overcome these obstacles.

Keywords: Legal Certainty, Legal Protection, Electronic Certificates.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan anugerahnya serta salam kepada junjungan Nabi Muhammad, SAW, sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis dengan judul **“Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar”** sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Strata II (S2) Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Bosowa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, saran, masukan, bantuan, dan nasehat dari berbagai pihak baik moral maupun spiritual selama penyelesaian tesis ini. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si, selaku Rektor Universitas Bosowa dan beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Bosowa.
3. Bapak Dr. Syamsul Bahri, S.Sos., M.Si., selaku Asisten Direktur I Program Pascasarjana dan para staf yang telah membantu dalam pengurusan administrasi pembayaran dan izin penelitian.
4. Bapak Dr. Baso Madiung selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum, yang bersedia meluangkan waktunya memberikan arahan dan petunjuk, sehingga tesis dapat terselesaikan dengan baik.

5. Bapak Dr. Baso Madiiong, S.H., M.H., dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya memberikan arahan, bimbingan, dan masukan selama penyusunan tesis.
6. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Almusawir, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji tesis ini yang telah memberikan saran dan masukan.
7. Kepada Bapak Dyah Faizal, S.E., selaku narasumber pada Seksi Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara di tengah-tengah kesibukan kantor.
8. Kepada Bapak Aksara Alif Raja, S.E., M. Adm. SDA. dan Andi Ryan Eru Kurniawan. M, S.Tr., selaku narasumber pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah menyempatkan waktunya untuk wawancara.
9. Kedua orang tua saya, Muhammad Basri dan Nurmiati beserta kakak penulis yang selalu mendo'akan dan memberikan motivasi serta dukungan.
10. Mertua saya, Almarhum Fariruddin Maula dan Hj. Satidja, B.Sc., beserta kakak dan adik ipar penulis yang selalu memberikan semangat.
11. Istri saya tercinta, Triana Husada dan anak tersayang Anindita Azzahra Syam yang selalu mendo'akan, memberikan dukungan dan semangat.
12. Atasan dan teman-teman kantor khususnya di Seksi Survei dan Pemetaan dan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah membantu dan memberikan dukungan dalam proses penelitian.

13. Teman-teman Petugas Ukur dan Asisten Surveyor Kadastral pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu: Fathul, Farhan, Aznur, Sabrin, Aween, Gunawan, H. Akhmad, Aswar, Nizar, Hasriadi, Richard dan lainnya yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu namanya yang telah memberikan dukungan selama proses penelitian.
14. Seluruh teman-teman Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bosowa Angkatan 2021, yaitu: Arif, Andi Anshari, Arlan, Mutawakkil, Zulfikar, Astaman, Iip, Taufik, Albert, Jamaluddin, Ertifa, Kezia, dan lainnya yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu namanya.
15. Ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang penulis tidak dapat menyebutkan namanya satu persatu, semoga bantuannya menjadi amal ibadah dan memberi keberkahan bagi kita semua.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran dan masukan beserta kritik yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih, semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang merasa berkepentingan.

Makassar, 09 Agustus 2023

Penulis,

Syamsur

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENERIMAAN	iii
PERNYATAAN KEORISINILAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat penelitian	10
BAB II KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL	11
A. Perspektif Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum	11
2. Teori Perlindungan Hak	19
3. Teori Keadilan	25
4. Teori Kesadaran Hukum	32
B. Sertipikat Elektronik	35

1. Pengertian, Asas, dan Tujuan Pendaftaran Tanah	35
2. Pengertian Sertipikat Elektronik	39
3. Mekanisme Pendaftaran Tanah Konvensional dan Elektronik	48
4. Kelebihan dan Kelemahan Pendaftaran Tanah secara Elektronik	60
C. Kerangka Pikir	66
D. Definisi Operasional.....	67
BAB III METODE PENELITIAN	69
A. Jenis Penelitian	69
B. Lokasi Penelitian.....	70
C. Metode Pengumpulan Data.....	70
D. Jenis dan Sumber Data	72
E. Teknik Analisis Data.....	72
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	73
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	73
B. Penguatan Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar	79
C. Penyelesaian Hambatan Pemberlakuan Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar	93
BAB V PENUTUP	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Transformasi Bentuk Sertipikat Hak Atas Tanah. 45



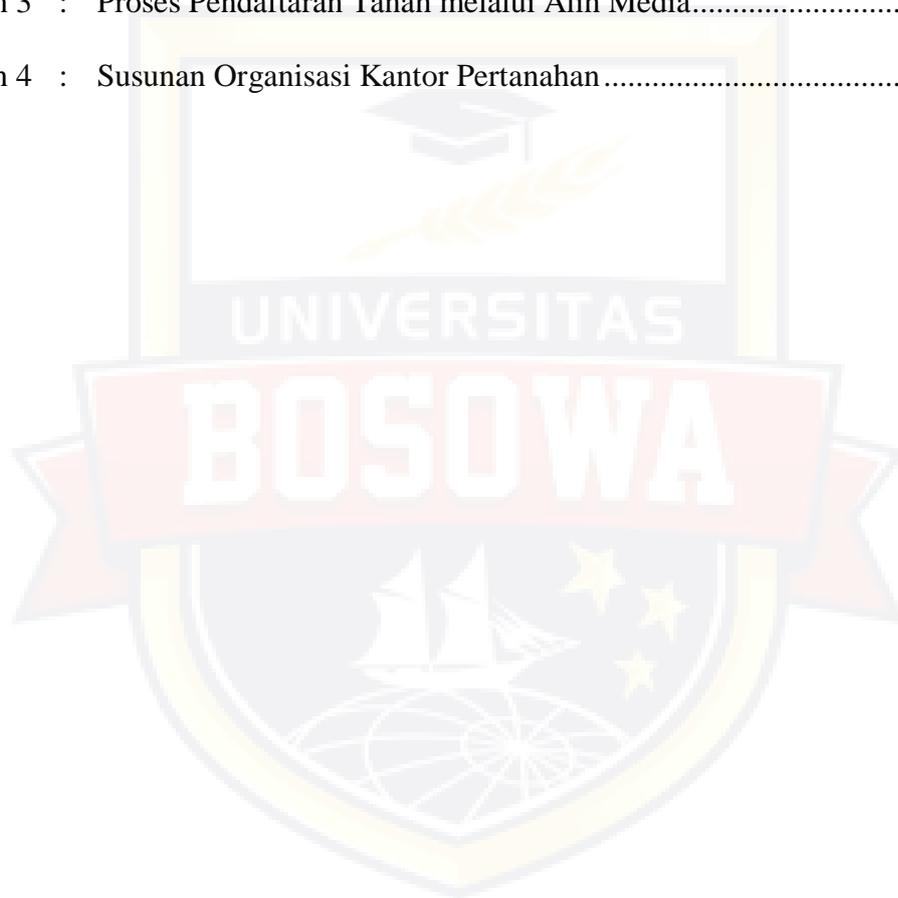
DAFTAR TABEL

Tabel 1: Perbedaan Sertipikat Elektronik & Sertipikat Analog	46
Tabel 2: Sinkronisasi PP 18/2021 dengan Permen 1/2021	89
Tabel 3: <i>Road Map</i> ATR/BPN dari tahun 2020 s/d 2024	95



DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Alur Pendaftaran Tanah untuk Mendapatkan Sertipikat Elektronik Pertama Kali.	56
Bagan 2 : Penerbitan Sertipikat elektronik Berdasarkan Status Pendaftaran tanah.....	58
Bagan 3 : Proses Pendaftaran Tanah melalui Alih Media.....	59
Bagan 4 : Susunan Organisasi Kantor Pertanahan.....	75



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi telah mengalami perkembangan yang pesat.¹ Tidak dapat dihindari, banyak aspek-aspek yang telah teredupsi oleh adanya kemajuan teknologi, baik ke arah perkembangan yang positif, seperti lebih mudahnya akses karena bantuan teknologi, atau justru ke arah negatif karena tak sanggup bertahan sehingga tersapu oleh zaman.² Di era modern saat ini, sistem elektronik merupakan sebuah keniscayaan, yaitu semua kegiatan dalam bidang pemerintahan atau pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi dengan cepat, mudah dan efektif.

Arahan Presiden Jokowi pada Rapat Terbatas (Ratas) perencanaan transformasi digital, memerintahkan kepada seluruh Kementerian/Lembaga (K/L) untuk melakukan transformasi digital dengan memanfaatkan *platform* digital yang dikenal dengan istilah Digital Melayani (DILAN).³ Berdasarkan arahan Presiden tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai lembaga pelayan masyarakat pun

¹ Suci Febrianti, 2021. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Indonesian Notary. Vol.3 No.3(2021), hlm.197198, <https://www.coursehero.com/file/129038129/2029-3432-1-SMpdf/>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

² Dian Aries Mujiburohman, 2021. *Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Tekhnis. Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol.7 No.1 Mei 2021, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/472>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

³ Erfendi, *Jurnal Properti Indonesia*, 25-03-2021, <https://jurnalproperti.com/news-54ini-sejumlah-alasan-penundaan-sertifikat-elektronik.html>, diakses pada tanggal 20-05-2023

turut mengimplementasikan digital melayani pada berbagai beberapa jenis pelayanan.

Upaya dalam mewujudkan dan mengimplementasikan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat, Kementerian ATR/BPN perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.⁴ Untuk mewujudkan pelayanan pertanahan tersebut, hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Program Sertipikat elektronik (sertipikat-*el*) merupakan bagian dari rangkaian transformasi layanan digital pertanahan yang bertujuan untuk menjadikan Kementerian ATR/BPN sebagai institusi pengelola tata ruang dan pertanahan berkelas dunia.⁵

Kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, yang sekarang telah berubah menjadi Kementerian ATR/BPN. Adapun produk akhir atau luaran dari kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa tujuan dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

⁴ Risti Dwi Ramasari dan Shella Aniscasary, 2022. *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, hlm.7 <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>, diakses pada tanggal 14 November 2022.

Selanjutnya pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP), sebagai peraturan pelaksana dari UUPA, yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi dalam perkembangannya pemerintah mencabut peraturan tersebut dan mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah karena dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Dalam peraturan pemerintah tersebut dijelaskan tentang yang dimaksud surat tanda hak adalah sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA.

Tujuan pendaftaran tanah menurut PP. Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum; dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sejak tahun berlakunya UUPA pada tahun 1960 sampai sekarang, produk dari pendaftaran tanah masih berupa sertipikat analog atau konvensional dalam bentuk manual (kertas) dan berlembar-lembar.⁶ Isu yang beredar di masyarakat maupun di media bahwa sertipikat analog banyak menimbulkan masalah dan tidak aman seperti rawan dari pemalsuan, digandakan, mafia

⁶ Aa Muhammad Rachman dan Evi Dwi Hastri, 2021. *Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik*. Mulawarman Law Review, Volume 6 Issue 2, Desember 2021, ISSN Print: 2527-3477. ISSN Online: 2527-3485. Publisher: *Faculty of Law*, Mulawarman University Indonesia hlm.192, <https://ejournal.fh.unmul.ac.id/index.php/mulrev/article/view/646>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.

tanah, hilang karena bencana alam dan rusak karena dimakan rayap.⁷ Dari beberapa isu dan permasalahan tersebut membuat pemerintah memandang perlu adanya inovasi dan terobosan baru dengan memanfaatkan teknologi yang berbasis digital.

Perkembangan dan kemajuan teknologi yang sedemikian pesat menyebabkan perubahan kegiatan kehidupan manusia dalam berbagai bidang yang secara langsung telah memengaruhi lahirnya bentuk-bentuk perbuatan hukum baru. Untuk mendukung pengembangan teknologi tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Dalam undang-undang tersebut pemerintah telah menjamin bahwa dokumen elektronik, informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan. Agar dapat dijadikan alat bukti sebagai alat bukti digital (*digital evidence*), maka sertifikat-*el* harus memenuhi syarat formil dan syarat materil.

Pada tahun 2020, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK) atau lebih populer dikenal dengan istilah *omnibus law*. Kemudian pada tahun 2021, UUCK digugat di Mahkamah Konstitusi dan dinyatakan inkonstitusional bersyarat. Akhir tahun 2022 pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) yaitu Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta

⁷ Giri Hartomo, I News.id, <https://www.inews.id/finance/makro/bpn-klaim-penerapan-sertifikat-elektronik-hindari-mafia-tanah/all>, diakses pada tanggal 30 Desember 2022.

Kerja. Dalam Pasal 147 UUCK yang telah diganti dengan Perppu Cipta Kerja berbunyi:

“Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.”

Berkaitan dengan pertanahan, pada bagian keempat UUCK ada lima peraturan turunan yang diterbitkan oleh pemerintah. Salah satu dari peraturan tersebut adalah PP Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 84 ayat (1) PP No.18/2021 dinyatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik.

Menindaklanjuti Pasal 147 UUCK dalam mendukung upaya digitalisasi layanan pertanahan, Kementerian ATR/BPN mengeluarkan kebijakan atau *beleid* tentang Sertipikat Elektronik yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 sebagai payung hukum. Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 8 disebutkan bahwa:

“Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.”

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik dan diselenggarakan melalui sistem elektronik. Hasil dari

pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik berupa informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik. Adapun tujuan dari kebijakan Sertipikat-*el* adalah menciptakan efisiensi pendaftaran tanah, kepastian dan perlindungan hukum, mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan, menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business (EoDB)*.⁸

Sejak dikeluarkannya kebijakan tentang sertipikat-*el* pada tanggal 12 Januari 2021, implementasi dari kebijakan tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Penerapan sertipikat-*el* tersebut dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan dari beberapa Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota di seluruh wilayah Indonesia. Pada awal penerapannya yaitu tahun 2021, ada tujuh kantor pertanahan yang berada di dua kota yang menjadi *pilot project* dari Kementerian ATR/BPN yaitu DKI Jakarta terdiri dari lima Kantor Pertanahan dan Surabaya yang terdiri dari dua kantor pertanahan.⁹

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri bahwa pelaksanaan uji coba dari kebijakan sertipikat-*el* tidak terekspos dan tidak berjalan dengan baik.¹⁰ Padahal

⁸ Gretty Putri Ramadhani 2021. "Analisis Yuridis Diberlakukannya Sertipikat Elektronik Kaitannya. Sebagai Alat Bukti Di Persidangan." Jurnal Signifikan Humaniora, hlm.7, http://repositor.unisma.ac.id/bitstream/handle/123456789/2687/S2_KENOTARIATAN_GRETY%20PUTRI%20RAMADHANI_21902022003.pdf?sequence=1&isAllo, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

⁹ Enny Agustina, 2021. "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." Solusi, ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X, hlm.358, <https://jurnal.unpal.ac.id/index.php/solusi/article/view/424>. diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.

¹⁰ Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, 2021. *Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik*. Mulawarman Law Review, Volume 6 Issue 2, Desember 2021, ISSN Print: 2527-3477. ISSN

seharusnya sejak tahun 2021 sudah diterapkan di kota yang ditunjuk tersebut, akan tetapi sampai dengan tahun 2022 belum memperlihatkan hasil yang maksimal dalam implementasinya.

Menurut Menteri ATR/BPN, apabila penerapan sertipikat-*el* berhasil dilaksanakan di dua kota yang telah ditunjuk sebagai *pilot project*, selanjutnya akan diterapkan di beberapa kota besar lainnya, seperti: Bali, Bandung, dan kota besar lainnya di seluruh Indonesia. Penunjukan kantor-kantor tersebut berdasarkan pertimbangan dari kesiapan infrastruktur dan Sumber Daya Manusia (SDM).¹¹

Terbitnya peraturan tentang sertipikat-*el* tersebut menimbulkan berbagai macam polemik dalam implementasinya. Polemik tersebut muncul di berbagai media sehingga menimbulkan kegelisahan dan kegaduhan warganet dan masyarakat terkait isu keamanan data kepemilikan tanah dan data pribadi. Selain itu, terdapat pula isu penarikan sertipikat asli di media yang semakin meresahkan warganet dan masyarakat. Munculnya polemik tersebut membuat anggota Komisi II DPR sepakat dengan Kementerian ATR/BPN untuk menunda pemberlakuan sertipikat-*el* pada tahun 2021.¹²

Pemberlakuan Permen tentang Sertipikat-*el* resmi ditunda pada tanggal 24 Maret 2021. Meskipun ditunda, Kanwil BPN Provinsi Sulsel tetap melakukan upaya-upaya dalam mengimplementasikan Permen tersebut. Upaya tersebut terbukti dilakukan dalam Rapat Kerja Daerah (Rakerda) pada awal tahun 2022 bertempat di Hotel Claro Makassar yang dilaksanakan oleh

Online: 2527-3485. Publisher: *Faculty of Law, Mulawarman University* Indonesia, hlm.102, <https://e-journal.fh.unmul.ac.id/index.php/mulrev/article/view/646>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.

¹¹Enny Agustina, *Loc Cit.*

¹²*Ibid.*, hlm.93.

Kantor Wilayah BPN Sulawesi Selatan dengan mengusung tema ”Kanwil BPN Sulawesi Selatan Siap Elektronik 2022”. Hal tersebut sejalan dengan *roadmap* yang telah disusun oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu tahun 2022 adalah tahun pelayanan berbasis elektronik.

Kebijakan sertipikat-*el* merupakan hal baru dalam kegiatan pendaftaran tanah dan sangat menarik untuk diteliti. Beberapa jurnal penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan sertipikat-*el*, di antaranya penelitian yang dilakukan oleh Nur Hidayani Alimuddin bahwa sertipikat-*el* akan memberi manfaat pada masyarakat berupa kemudahan akses untuk mendapatkan data digital dan akan bebas dari pemalsuan sertipikat tanah yang merupakan landasan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Hasil penelitian sebelumnya bahwa implementasi dari sertipikat-*el* tidak menimbulkan masalah dan kendala serta memberikan rasa aman bagi masyarakat. Akan tetapi, dikutip dari *bisnis.com* bahwa diterbitkannya peraturan tentang sertipikat-*el* justru menimbulkan polemik dan pro-kontra di masyarakat. Hal tersebut ditandai dengan timbulnya reaksi dari berbagai pihak sejak dikeluarkannya peraturan tentang Sertipikat-*el*.

Seyogyanya yang diutamakan atau diselesaikan lebih dahulu program pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, karena sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang diberikan pada tahap akhir. Maka setelah tanah-tanah telah terdaftar baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan termasuk didalamnya adalah sertipikat-*el*.

Banyak pihak beranggapan sertipikat-*el* belum dibutuhkan saat ini, karena masih banyaknya sengketa tanah, baik karena sertipikat dipalsukan,

sertipikat tumpang tindih, termasuk meregister tanah seluruh Indonesia untuk dijadikan prioritas utama dalam penyelesaiannya. Persoalan sertipikat-*el* bukan pada bentuk atau wujud sertipikatnya, karena sertipikat merupakan proses akhir dalam kegiatan pendaftaran tanah, masalah utamanya diproses elektronik dari awal pendaftaran tanahnya sampai penerbitan sertipikatnya dan masalah keamanan data untuk melindungi pemegang hak.¹³

Berdasarkan pra penelitian melalui observasi yang dilakukan oleh penulis bahwa kemungkinan salah satu kantor pertanahan yang memenuhi kriteria dalam menerapkan kebijakan tentang sertipikat-*el* di Provinsi Sulawesi Selatan adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar. Dugaan tersebut dapat dilihat dari segi kesiapan sumber daya baik infrastruktur maupun SDM. Selain itu, dalam rakerda pada awal tahun 2022, Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan salah satu kantor yang menyatakan siap elektronik. Akan tetapi implementasi dari sertipikat-*el* sampai akhir tahun 2022 belum terealisasi dengan baik.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti judul tentang “Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar yang berkaitan dengan hambatan penerapan sertipikat elektronik dan upaya penyelesaiannya di Kota Makassar.

¹³ Dian Aries Mujiburohman, *Op Cit.* hlm.59.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah penguatan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan kepastian hukum pendaftaran tanah di Kota Makassar?
2. Bagaimanakah penyelesaian hambatan pemberlakuan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan perlindungan hak atas tanah di Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penguatan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan kepastian hukum pendaftaran tanah di Kota Makassar.
2. Untuk menganalisis penyelesaian hambatan pemberlakuan Sertipikat Elektronik dalam meningkatkan perlindungan hak atas tanah di Kota Makassar.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian terkait perkembangan alat pembuktian secara elektronik dan efektivitas pendaftaran tanah berbasis elektronik pada masa yang akan datang.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan meningkatkan pemahaman digital (*digital mindset*) serta kesadaran digital (*digital awareness*) kepada masyarakat terkait pentingnya memiliki sertipikat elektronik dalam era digitalisasi, sehingga dapat lebih meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah masyarakat.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL

A. Perspektif Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Kepastian berasal dari kata dasar “pasti” dan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kepastian adalah perihal (keadaan) pasti, ketentuan, ketetapan. Sedangkan hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Jadi, kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.

Kepastian merupakan unsur yang sangat penting dalam ilmu hukum, terutama peraturan yang sifatnya tertulis. Hukum sebagai pedoman perilaku bagi semua orang akan kehilangan makna tanpa kepastian hukum. Ketertiban bermasyarakat atau bernegara akan menjadi kacau tanpa kepastian hukum, sebagaimana adagium bahwa masyarakat tanpa hukum akan kacau balau dan hukum tanpa masyarakat bagai benda mati.

Kajian mengenai kepastian hukum dapat ditinjau melalui perspektif sosiologi hukum sebagaimana yang diuraikan oleh Satjipto Rahardjo bahwa ikon untuk hukum modern adalah kepastian hukum. Kepastian hukum adalah sesuatu yang baru dalam tataran tujuan hukum yang

kemunculannya bersamaan masuknya zaman modern dimana hukum sudah mulai dituliskan, dipositifkan dan diketahui oleh publik. Kepastian hukum menyangkut masalah *law sicherkeit durch das recht* yang memastikan suatu perbuatan tertentu adalah sebuah kejahatan *sicherheit des recht selbst* yakni kepastian tentang hukum itu sendiri.¹⁴

Gustav Radbruch secara tidak langsung menyinggung tentang kepastian hukum ketika membicarakan cita hukum. Menurutnya, tiga cita hukum, yang pertama adalah keadilan. Untuk mengisi cita keadilan dengan isi yang konkret menurut Radbruch harus melihat kegunaannya sebagai unsur kedua dari cita hukum. Pengertian kegunaan hanya dapat dijawab dengan menunjuk pada konsepsi-konsepsi yang berbeda tentang negara hukum. Untuk melengkapi formalitas keadilan dan relativitas kegunaan, Radbruch juga memasukkan ketertiban sebagai unsur ketiga dari cita hukum.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch bahwa dalam teori kepastian hukum ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yakni:¹⁶

- a. Hukum itu positif atau berupa peraturan perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
- b. Hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim.

¹⁴ Nur Hidayani Alimuddin, 2022. *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jurnal SASI, Vol. 27 No. 3, Juli-September 2021. hlm.341. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

¹⁵ Muhallis, 2016. *Hakikat Pendaftaran tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan*, Disertasi Program Doktor Universitas Muslim Indonesia. hlm. 34-35.

¹⁶ Nur Hidayani Alimuddin. *Loc Cit*.

- c. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah diterapkan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis. Menurut Fence M. Wantu bahwa hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹⁷

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.¹⁸

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.

¹⁷ R.Tony Prayogo, 2016. *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia Vol.03 No.02, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151>, diakses tanggal 20 April 2023. hlm.194

¹⁸ *Ibid.*

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁹

Selanjutnya, Budiono Kusumohamidjojo mengatakan bahwa penyelenggaraan hukum yang tidak konsisten, tidak akan membuat masyarakat mau mengandalkan hukum sebagai perangkat kaidah yang mengatur kehidupan bersama. Konsistensi dalam penyelenggaraan hukum diperlukan sebagai acuan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam hubungan dengan manusia lainnya.²⁰

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Mengutip pendapat Lawrence M. Friedman, seorang Guru Besar di *Stanford University*, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh tiga unsur, yaitu: substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum.²¹

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Muhallis, *Op Cit*, hlm.32.

²¹ R.T Prayogo, *Loc Cit.*

sewenang-wenang, yang bermakna bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum agar tercipta kehidupan yang lebih tertib. Oleh karena itu, hukum bertugas menciptakan kepastian hukum untuk tujuan ketertiban masyarakat.²²

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa kepastian hukum terdiri atas dua konsep yaitu konsep secara normatif dan secara empiris, Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.²³

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁴

Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum. Menurut Bisdan Sigalingging bahwa antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak

²² Muhallis, *Op Cit.* hlm.36

²³ T Prayogo. *Loc Cit.*

²⁴ *Ibid.*

boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum.²⁵

Berkaitan dengan kepastian hukum, Arief Sidharta mengemukakan bahwa asas kepastian hukum mengimplikasikan bahwa warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang. Pemerintah dan para pejabatnya harus terikat dan tunduk pada aturan positif. Semua tindakan pemerintah dan pejabatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya.²⁶

Meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum. Bagi penganut aliran positivism hukum (*Legal Positivism*), hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Dalam sejarah filsafat hukum, dikenal adanya aliran legisme yang pandangannya sangat

²⁵ *Ibid.*, hlm.194-195.

²⁶ Muhallis, *Op Cit.* hlm.36

positivistik atau legalistik. Paham legisme memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar undang-undang, tidak ada hukum. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum di Eropa, yang pada dasarnya bertujuan menjamin kepastian hukum.²⁷

Penganut aliran positivis yang mengedepankan hukum tertulis (kodifikasi), Hans Kelsen berpendapat bahwa:²⁸

“Suatu aturan hukum telah valid sejak diundangkannya secara benar, meskipun pada saat-saat awal dibuatnya aturan hukum tersebut mungkin saja masih belum diterima dengan baik oleh masyarakat. Akan tetapi menurut Hans Kelsen jika aturan hukum tersebut secara terus-menerus tidak diterima oleh masyarakat, maka aturan hukum yang demikian hilang validitasnya, sehingga berubah menjadi aturan hukum yang tidak valid lagi.”

Namun demikian Hans Kelsen tetap mengakui bahwa penerapan suatu aturan hukum dapat terjadi saling *overlapping* (tumpang tindih). Suatu kaidah hukum dapat saja mengikuti kaidah sosial lainnya yang sebenarnya bukan hukum, melainkan kaidah yang pada umumnya merupakan bagian dari aturan-aturan moral, sepanjang tidak bertentangan dengan norma dasar dalam hukum, seperti bertentangan dengan asas-asas hukum, nilai keadilan, kemanfaatan, dan lain-lain.²⁹

Menurut Hans Kelsen, apabila masyarakat tidak menerima atau tidak taat pada hukum itu secara terus-menerus, maka aturan hukum itu menjadi tidak valid. Hal ini berarti bahwa tidak efektifnya aturan hukum

²⁷ *Ibid.*, hlm.34.

²⁸ Andi Tira, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, hlm.26.

²⁹ *Ibid.*

dalam masyarakat bisa karena faktor formal dari hukum itu sendiri maupun faktor non hukum, seperti pengaruh kaidah moral.³⁰

Hukum adalah jaminan kepastian. Konsep kepastian hukum ini menyangkut seluruh aspek yang saling berkaitan. Menurut Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum termasuk ciri yang tidak bisa lepas dari hukum, terutama menyangkut norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak bisa dijadikan pedoman perilaku terhadap semua orang.³¹

Pentingnya kepastian Hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa: *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan Hukum”, ubi ius incertum, ubi ius nullum (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).”*

Berdasarkan teori kepastian hukum menurut para ahli tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yaitu bahwa adanya kejelasan, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan salah satunya. Hukum yang berlaku dan telah

³⁰ *Ibid.*

³¹ Novita Riska Ratih, 2021. *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*. Jurnal Signifikan dan Humaniora, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus.hlm.6. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa dalam hal ini pemerintah, haruslah tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga masyarakat dapat memahami makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak berwenang tersebut.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.

2. Teori Perlindungan Hak

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal, perlindungan adalah 1) tempat berlindung; atau 2) hal (perbuatan) memperlindungi. Memperlindungi adalah menjadikan atau menyebabkan berlindung.³²

Pada dasarnya, teori perlindungan hukum merupakan teori yang fokus kajiannya berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*). Kepentingan manusia

³² Salim HS, 2017. *Penerapan teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Rajawali Pers. Jakarta. hlm.259.

adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dapat dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yang meliputi:³³

a. *Public interest* (kepentingan umum);

Kepentingan umum yang utama terdiri dari kepentingan negara sebagai badan hukum dalam mempertahankan kepribadian dan substansinya dan kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat.

b. *Social interest* (kepentingan masyarakat);

Kepentingan masyarakat yang dilindungi hukum, ada tiga yaitu kepentingan masyarakat bagi keselamatan umum, kepentingan bagi lembaga-lembaga sosial, kepentingan terhadap kerusakan moral, kepentingan dalam pemeliharaan sumber sosial, kepentingan masyarakat dalam kemajuan umum, dan kepentingan masyarakat dalam kehidupan manusia secara individual.

c. *Privat interest* (kepentingan individual).

Kepentingan individual yang perlu mendapat perlindungan hukum, ada tiga macam yaitu kepentingan kepribadian (*interest personality*), kepentingan dalam hubungan rumah tangga (*interest in domestic*), dan kepentingan substansi (*interest of substance*).

³³ *Ibid.* hlm. 266-267.

Sudikno Mertokusumo mengemukakan tidak hanya tentang tujuan hukum, tetapi juga tentang fungsi hukum dan perlindungan hukum. Sudikno berpendapat bahwa:³⁴

“Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar persorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusomo di atas, ada tiga hal yang dapat dianalisis, yaitu:³⁵

a. Fungsi hukum.

Fungsi hukum adalah melindungi kepentingan manusia.

b. Tujuan hukum.

Tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, ketertiban, dan keseimbangan. Masyarakat yang tertib merupakan masyarakat yang teratur, sopan, dan menaati berbagai peraturan perundang-undangan dan peraturan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

c. Tugas hukum

Tugas hukum yang utama adalah:

- 1) membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat;

³⁴ *Ibid.*, hlm.269.

³⁵ *Ibid.*, hlm.270.

- 2) membagi wewenang;
- 3) mengatur cara memecahkan masalah hukum;
- 4) memelihara kepastian hukum.

Terdapat beberapa teori perlindungan hukum yang diutarakan oleh para ahli. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Teori yang paling relevan untuk Indonesia adalah teori dari Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat berupa tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Apabila ditinjau dari tujuannya, perlindungan hukum terbagi atas dua kategori yaitu:³⁶

- a. Perlindungan hukum *preventif* ialah perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasandalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan hukum *represif* ialah merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

³⁶ Irawan Soerodjo, 2021. *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, hlm.84.

Ditinjau dari fungsinya, perlindungan hukum terbagi atas:

- a. Perlindungan hukum secara vertikal, yaitu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap individu atau kelompok dari tindakan yang dilakukan oleh alat kekuasaan negara atau pemerintah.
- b. Perlindungan hukum secara horizontal yaitu bentuk perlindungan yang diberikan kepada setiap individu atau kelompok dari gangguan setiap individu atau kelompok lainnya.

Menurut Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Selanjutnya menurut CST. Kansil, perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun

Menurut Simanjuntak dan Andi Hamzah, suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³⁷

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga Negara.
- d. Adanya sanksi hukuman.

³⁷ Dewi Ratna, <https://www.merdeka.com/pendidikan/ini-pendapat-andi-hamzah-dansimanjuntak-soal-perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 25 Oktober 2022.

Menurut Steven J. Heymen, perlindungan hukum memiliki tiga elemen pokok:³⁸

Pertama: Perlindungan hukum terkait dengan kedudukan atau keadilan individu, yang berarti kedudukan sebagai orang bebas dan warga negara.

Kedua: Perlindungan hukum terkait dengan hak-hak substantif, yang berarti hukum mengakui dan menjamin hak individu untuk hidup, kebebasan, dan kepemilikan.

Ketiga: Pengertian paling dasar dari perlindungan hukum adalah terkait dengan penegakan hak, yaitu cara khusus pemerintah mencegah tindakan pelanggaran terhadap hak-hak substantif, memperbaiki, dan memberikan hukum atas pelanggaran tersebut.

Perlindungan hukum bagi warga negara dari tindakan pemerintah pada prinsipnya memiliki tujuan sebagai berikut:³⁹

- a. Perlindungan hukum dalam rangka menjamin terpenuhinya hak-hak warga negara.
- b. Perlindungan hukum dalam rangka mencegah terjadinya tindakan yang merugikan warga negara.
- c. Perlindungan hukum menyediakan akses bagi warga untuk menghentikan tindakan pelanggaran, mendapatkan ganti kerugian, atau tindakan pemeliharaan atas pelanggaran haknya.

³⁸ Andi Tira, 2019. *Perlindungan Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*. Clavia: Jurnal of Law, Vol. 17 No.2, November 2019, hlm.76, <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1223>, diakses pada tanggal 14 Desember 2022.

³⁹ *Ibid.*, hlm.77.

- d. Perlindungan hukum menjamin tersedianya ganti kerugian atau tindakan pemulihan hak warga negara yang telah dirugikan.

Berdasarkan beberapa pandangan di atas, perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat *preventif* (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

3. Teori Keadilan

Berdasarkan Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata keadilan berasal dari kata dasar “*adil*”, dan mendapat awalan *ke* dan akhiran *an*. Makna kata “adil” mempunyai arti kejujuran, kelurusan dan keikhlasan yang tidak berat sebelah, netral atau seimbang, sehingga kata “keadilan” mengandung pengertian sebagai suatu hal yang tidak berat sebelah atau tidak memihak dan tidak sewenang-wenang.⁴⁰

Sedangkan di dalam *Ensiklopedi* Indonesia, disebutkan bahwa kata “adil” dalam bahasa Arab adalah “*adl*”, mengandung pengertian sebagai berikut:⁴¹

- a. Tidak berat sebelah atau tidak memihak ke salah satu pihak.

⁴⁰ I Gde Suranaya Pandit, 2016. *Konsep Keadilan dalam Persepsi Bioetika Administrasi Publik*. Vol.1 No.1, Magister Administrasi Publik, Universitas Warmadewa, hlm.14. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/public-inspiration/article/view/86>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

⁴¹ *Ibid.*

- b. Memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan hak dan kewajibannya yang harus diperolehnya.
- c. Mengetahui hak dan kewajiban, mengerti mana yang benar dan mana yang salah, bertindak jujur dan tepat menurut peraturan atau syarat dan kaidah yang telah ditetapkan.
- d. Tidak sewenang-wenang, kejam dan maksiat atau berbuat dosa.
- e. Orang yang berbuat adil, kebalikan dari *fasiq* (orang yang tidak mengerjakan perintah).

Pengertian kata “adil” yang lebih menekankan pada “*tindakan yang tidak berdasarkan kesewenang-wenangan*”, maka sesungguhnya pada setiap diri manusia telah melekat sumber kebenaran yang disebut hati nurani. Tuhanlah yang menuntun hati nurani setiap manusia beriman agar sanggup berbuat adil sesuai dengan salah satu sifat-Nya yang Maha Adil. Kata “keadilan” dapat juga diartikan sebagai suatu tindakan yang tidak berdasarkan kesewenang-wenangan; atau tindakan yang didasarkan kepada norma-norma (norma agama, norma kesusilaan, norma kesopanan, maupun norma hukum, norma etika).⁴²

Beberapa ahli yang memberikan pendapat tentang kata “adil” atau keadilan, diantaranya:⁴³

- a. Menurut Aristoteles yang mengatakan bahwa keadilan adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan sedikit yang dapat diartikan memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan apa yang menjadi haknya.

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*, hlm.15-16.

- b. Menurut Frans Magnis Suseno yang mengatakan pendapatnya tentang pengertian keadilan adalah keadaan antar manusia yang diperlakukan dengan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Menurut Notonegoro yang berpendapat bahwa keadilan adalah suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- d. Menurut Thomas Hubbes yang mengatakan bahwa pengertian keadilan adalah sesuatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati.
- e. Menurut Plato yang menyatakan bahwa pengertian keadilan adalah di luar kemampuan manusia biasa dimana keadilan hanya dapat ada di dalam hukum dan perundang-undangan yang dibuat oleh para ahli yang khususnya memikirkan hal itu.
- f. Menurut W.J.S Poerwadarminto yang mengatakan bahwa pengertian keadilan adalah tidak berat sebelah, sepatutnya tidak sewenang-wenang.
- g. Menurut definisi Imam Al-Khasim adalah mengambil hak dari orang yang wajib memberikannya dan memberikannya kepada orang yang berhak menerimanya
- h. Menurut Socrates keadilan akan tercipta bilamana setiap warga negara sudah merasakan bahwa pemerintah telah melaksanakan tugasnya dengan baik.

- i. Menurut Kong Fu Tju keadilan terjadi apabila anak sebagai anak, ayah sebagai ayah, bila raja sebagai raja, masing-masing telah melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan beberapa pendapat tentang pengertian keadilan di atas, penulis berpendapat bahwa keadilan adalah suatu keadaan yang tidak berat sebelah, sama rata, adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum.

Tujuan hukum memang tidak hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan. Idealnya hukum harus mengakomodasi ketiganya. Sekalipun demikian, diantara ketiga tujuan hukum itu, keadilan merupakan tujuan yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat bahwa keadilan merupakan tujuan hukum satu-satunya.

Berkaitan dengan masalah keadilan, Plato berpendapat bahwa keadilan adalah di luar kemampuan manusia biasa. Sumber ketidakadilan adanya perubahan dalam masyarakat. Masyarakat memiliki elemen-elemen prinsipal yang harus dipertahankan, yaitu pemilihan kelas-kelas yang tegas.⁴⁴

Keadilan juga dipahami secara metafisis keberadaannya sebagai kualitas atau fungsi makhluk super manusia, yang sifatnya tidak dapat diamati oleh manusia. Konsekuensinya adalah realisasi keadilan digeser ke dunia lain, di luar pengalaman manusia, dan akal manusia yang esensial bagi keadilan tunduk pada cara-cara Tuhan yang tidak dapat diubah atau keputusan-keputusan Tuhan yang tidak dapat diduga. Oleh

⁴⁴ *Ibid.*, hlm.5.

karena inilah Plato mengungkapkan bahwa yang memimpin negara seharusnya manusia super, yaitu *the king of philosopher*.⁴⁵

Selanjutnya pandangan keadilan menurut Aristoteles dapat dilihat dalam karyanya *Nichomachean Ethics, Politics, dan Rethoric*. Menurut Aristoteles keadilan dibagi dalam dua macam, yaitu keadilan *distributief* dan keadilan *commutatief*. Keadilan *distributief* adalah keadilan yang memberikan kepada setiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* adalah memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya.⁴⁶

Pengertian keadilan dalam arti umum adalah sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan. Pembentukan sikap dan karakter berasal dari pengamatan terhadap obyek tertentu yang bersisi ganda. Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika sisi satu ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu.⁴⁷

Secara umum dapat dikatakan bahwa orang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan *fair*. Karena tindakan

⁴⁵ *Ibid.*, hlm.6.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm.7.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm.8.

memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat yang adil.⁴⁸

Keadilan dalam arti umum terdiri dari dua unsur yaitu *fair* dan sesuai dengan hukum, yang masing-masing bukan hal yang sama. Tidak *fair* adalah melanggar hukum, tetapi tidak semua tindakan melanggar hukum adalah tidak *fair*. Keadilan dalam arti umum terkait erat dengan kepatuhan terhadap hukum.⁴⁹

Keadilan dalam arti khusus berkaitan dengan beberapa pengertian berikut, yaitu:⁵⁰

- a. Sesuatu yang terwujud dalam pembagian penghargaan atau juang atau hal lainnya kepada mereka yang memiliki bagian haknya. Keadilan ini adalah persamaan anggota masyarakat dalam suatu tindakan bersama-sama.
- b. Perbaikan suatu bagian dalam transaksi. Arti khusus dari keadilan adalah sebagai perbaikan (*rectefication*). Perbaikan muncul karena adanya hubungan antar orang dengan orang yang dilakukan secara sukarela. Jadi keadilan adalah persamaan, dus ketidakadilan adalah ketidaksamaan. Ketidakadilan terjadi jika suatu orang memperoleh lebih dari yang lainnya dalam hubungan yang dibuat secara sederajat.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.9.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.9-10.

Selanjutnya konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, yaitu John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*. John Rawls dipandang sebagai perspektif *liberal-egalitarian of social justice*, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.⁵¹

Selain itu, Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.⁵²

Pandangan Hans Kelsen bersifat positivisme, yaitu nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu.⁵³

Konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen ada dua hal, pertama: keadilan dan perdamaian. Keadilan bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Kedua: konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu

⁵¹ Baso Madiung. 2020. *Filsafat Hukum*. Sah Media, Makassar. hlm.79-80.

⁵² *Ibid.* hlm. 81.

⁵³ *Ibid*

tatanan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas.⁵⁴

4. Teori Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum terdiri atas dua kata yaitu “kesadaran” dan “hukum”. Menurut KBBI pengertian kesadaran adalah keinsafan; keadaan mengerti; hal yang dirasakan atau dialami oleh seseorang. Sementara hukum menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; undang-undang, peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis.

Kesadaran hukum menurut KBBI adalah kesadaran seseorang akan nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia mengenai hukum yang ada. Arti lainnya dari kesadaran hukum adalah kesadaran seseorang akan pengetahuan bahwa suatu perilaku tertentu diatur oleh hukum.

Menurut Ewick dan Silbey, kesadaran hukum adalah mengacu ke cara-cara di mana orang-orang memaknakan hukum dan institusi-institusi hukum, yaitu pemahaman-pemahaman yang memberikan makna kepada pengalaman dan tindakan orang-orang. Bagi Ewick dan Silbey, kesadaran hukum terbentuk dalam tindakan dan karenanya merupakan persoalan praktik untuk dikaji secara empiris. Dengan kata lain,

⁵⁴ *Ibid.*, hlm.82

kesadaran hukum adalah persoalan hukum sebagai perilaku, dan bukan hukum sebagai aturan, norma, atau asas.⁵⁵

Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.⁵⁶ Selain itu, menurut Mantan Menteri Kehakimam Republik Indonesia, Oetoyo Oesman membedakan kesadaran hukum menjadi 2, yaitu: kesadaran hukum yang baik dan kesadaran hukum yang buruk.⁵⁷

Salah satu aspek yang cukup berperan penting dalam mencapai tujuan-tujuan hukum adalah kesadaran hukum. Eksistensi kesadaran hukum masyarakat sebagai usaha untuk mencapai sahnya hukum, merupakan konsekuensi dari berbagai permasalahan yang timbul dalam penerapannya.⁵⁸

Kesadaran hukum adalah komponen terpenting yang paling berakar pada kultur bangsa, sehingga pembinaannya juga tidak dapat dilepaskan dari konteks kehidupan kultur masyarakat. Ketika persoalan rumitnya hukum ditegakkan untuk mencapai tujuannya, ketika itu pula dipikirkan bahwa rekayasa kesadaran hukum itu seyogianya dimulai sejak dini. Semakin konsisten hukum ditegakkan, akan semakin menguatkan pula kesadaran warga masyarakat.⁵⁹

⁵⁵ Achmad Ali, 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta. hlm. 239.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm.240.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Marwan Mas. 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sah Media, Makassar., hlm.120.

⁵⁹ *Ibid.*, hlm.121

Menurut Paul Scholten telah merumuskan pengertian kesadaran hukum, sebagai kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum atau tentang hukum yang diharapkan ada. Penekanan Scholten terletak pada nilai-nilai bagaimana fungsi dan peran yang hendak dijalankan untuk mencapai tujuan hukum. Bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian konkret dan fakta-fakta hukum yang terjadi pada suatu masyarakat.⁶⁰

Menurut Soerjono Soekanto bahwa kesadaran hukum itu merupakan persoalan nilai-nilai dan konsepsi-konsepsi abstrak yang terdapat dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketenteraman yang dikehendaki atau sepantasnya.⁶¹ Menurut Soerjono Soekanto, ada 4 indikator kesadaran hukum, yaitu: pengetahuan tentang hukum, pemahaman tentang hukum, sikap terhadap hukum, dan perilaku hukum.⁶²

Salah satu fungsi hukum adalah untuk mencapai tujuan asasnya yang didukung oleh kesadaran hukum masyarakat dalam pembangunan sosial seperti dikatakan oleh Muchtar Kusumaatmaja adalah hukum sebagai sarana pembaharuan. Olehnya itu, apabila hukum telah berfungsi secara efektif di dalam masyarakat, maka hukum dapat mencapai tujuannya yang menimbulkan efek keadilan sekaligus bermanfaat secara luas bagi masyarakat. Bahkan, dapat mempercepat pelaksanaan pembangunan.⁶³

⁶⁰ *Ibid.*, hlm.123

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Achmad Ali, *Op Cit.*, hlm.241

⁶³ *Ibid.*, hlm.124.

B. Sertipikat Elektronik

Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan konsekuensi yang tidak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi. Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya berbasis kertas menjadi elektronik.⁶⁴ Dengan berlakunya peraturan tentang sertipikat elektronik yaitu Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, maka nantinya semua produk dari pendaftaran tanah berupa sertipikat elektronik.

1. Pengertian, Asas, dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA adalah meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak-hak atas tanah serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah serangkaian 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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁶⁴ Dian Aries Mujiburohman, 2021. *Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 7 No.1 Mei 2021, hlm.58, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/472>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

Menurut AP. Perlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti tegas, *Cadaster* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁶⁵

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro* di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga Indonesia dengan istilah *Kadastrale* atau *Kadaster*. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak Romawai, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁶⁶

Menurut Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus

⁶⁵ Urip Santoso, 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta. hlm.12.

⁶⁶ *Ibid.*

dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti haknya dan pemeliharannya.⁶⁷

Asas-asas dalam pendaftaran tanah menurut Pasal 2 PP 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Asas sederhana, artinya segala ketentuan-ketentuan pokok atau peraturan turunannya maupun prosedurnya tentang tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, artinya pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan rasa aman dan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, artinya keterjangkauan bagi semua pihak dalam hal mendaftar dan mendapatkan pelayanan dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir, artinya penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir.

⁶⁷ Hadi Arnowo dan Waskito, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Kencana. Jakarta. hlm.3.

- e. Asas terbuka, masyarakat dapat mengetahui dan memperoleh data mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat (*realtime*).

Menurut Soedikno Mertokusumo, asas dalam pendaftaran tanah terbagi atas:⁶⁸

- a. Asas *spesialiteit* atau asas spesialitas, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
- b. Asas *openbaarheid* atau asas publisitas yang berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal ini menginstruksikan kepada pemerintah, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster*.

Selanjutnya menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun,

⁶⁸ *Ibid.* hlm.8-9.

dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi.⁶⁹

- a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar.
- b. Kepastian subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.
- c. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

2. Pengertian Sertipikat Elektronik

Produk atau hasil akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah adalah sertipikat hak atas tanah. Secara etimologi pengertian sertifikat berasal dari bahasa Belanda “Certificat”, artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),

⁶⁹ Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm.19.

sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian

Kata *sertifikat* dalam KBBI berbeda penulisannya dengan yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, yaitu berkaitan dengan penggunaan huruf “f” dan huruf “p”. Menurut Kepala Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kemendikbudristek, mengakui ada kesalahan penulisan. Namun, penulisan itu tidak bakal direvisi atau diubah. Salah satu alasannya, sudah banyak sertifikat yang dicetak. Apabila dilakukan perubahan, harus menarik jutaan sertifikat yang sudah terbit. Hal tersebut akan memakan waktu yang lama dan biayanya yang mahal. Akan tetapi penulisan sertifikat dengan huruf ‘p’ telah disetujui oleh DPR dan tidak akan bermasalah.⁷⁰

Menurut PP.10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) bahwa salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sebagai sertipikat dan diberikan kepada yang berhak. Peraturan pemerintah inilah yang menjadi awal penggunaan kata sertipikat dan dasar hukum penulisan kata sertipikat oleh Perum Peruri dalam melakukan pencetakan pada blanko sertipikat sampai sekarang.

Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak

⁷⁰ Laman Wawasan pada Aplikasi My Sertipikat Kantor Pertanahan Kota Makassar, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah tanah yang bersangkutan. Sertipikat yang dimaksud dalam peraturan tersebut masih berbentuk surat.

Selanjutnya menurut Abu Daud, sertipikat diartikan sebagai surat resmi yang dibuat dan dikeluarkan oleh organ pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah, dan juga berfungsi sebagai suatu alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan *output* atau produk dari Badan Pertanahan Nasional yang bersifat konkrit, individual, dan final. Selain itu, menurut Bachtiar Effendi, sertifikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara.⁷¹

Sertipikat tanah pada substansinya ialah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan dan diberikan kepada yang berhak sebagai tanda bukti hak. Sertipikat tanah merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah, maka persoalan bentuk sertipikat tidak menjadi persoalan, baik dalam bentuk analog/fisik kertas, elektronik maupun virtual. Hal yang terpenting adalah seluruh kegiatan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.⁷²

⁷¹ Audy Murfy. 2022. Materi Webinar: Kongres Wanita Indonesia, *Amankah Sertipikat Tanah Elektronik? Pentingnya Memahami Pembuatan Sertipikat Tanah Elektronik*, <https://kowani.or.id/webinar-amankah-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

⁷² Dian Aries Mujiburohman, *Op Cit*, hlm.61.

Seiring dengan kemajuan teknologi dan komunikasi yaitu munculnya komputer dan internet telah mendorong komputerisasi dalam proses pendaftaran tanah. Sistem elektronik adalah sebuah keniscayaan untuk zaman modern saat ini. Adapun dasar hukum keberadaan pelayanan pertanahan berupa sertipikat elektronik adalah Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Dalam Pasal 1 angka 8 mendefinisikan bahwa sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut sertipikat-*el* adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Sedangkan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi.

Berkaitan dengan judul dari Permen tentang sertipikat elektronik, bukan “sertipikat tanah elektronik” atau “pendaftaran tanah secara elektronik”, karena pemberian judul tersebut terlalu umum. Sementara itu, UU ITE dan PP No.7 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan dan Sistem Elektronik, memberikan pengertian yang sama, yaitu “sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitasnya yang menunjuk status subjek hukum para pihak dalam

transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik.”

Selanjutnya dengan pemberian judul pada Permen tentang sertipikat elektronik, maka dapat diasumsikan bahwa:

- a. hanya mengatur produk akhir dari pendaftaran tanah berupa sertipikat-*el*;
- b. kegiatan pendaftaran tanah menggunakan PP Pendaftaran Tanah dan PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997, serta perubahannya, produk akhirnya hanya dokumen elektronik;
- c. secara keseluruhan kegiatan pendaftaran tanah belum dapat dilakukan secara elektronik;
- d. belum diubahnya/merevisi PP Pendaftaran Tanah, karena PP tersebut tidak menyebutkan sistem elektornik dalam pendaftaran tanahnya.

Pilihan menggunakan kata sertipikat elektronik dalam Permen tersebut, karena landasan hukumnya merujuk dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan:

”Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.”

Menurut pakar hukum agraria, Kurnia Warman bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik. Sertipikat dikatakan sah jika cocok dengan buku tanahnya. Jadi, kekuatan

sertipikat bukan pada fisik yang dipegang oleh pemiliknya, tetapi kecocokan dengan buku tanahnya.⁷³

Adapun perbedaan sertipikat elektronik dan sertipikat analog, yaitu:⁷⁴

a. Sertipikat Elektronik

- 1) Kode dokumen, yaitu menggunakan *Hascode*, kode unik dokumen elektronik yang di-*generate* oleh sistem.
- 2) *Scan QR Code*, yaitu menggunakan *QR Code*, berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik.
- 3) Nomor identitas, yaitu menggunakan identitas tunggal (*single identity*), hanya menggunakan satu nomor yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- 4) Ketentuan, kewajiban, dan larangan, yaitu menyatakan aspek *Right, Restriction, Responsibility* (3R) yaitu: ketentuan, kewajiban, dan larangan dicantumkan
- 5) Tanda tangan, yaitu menggunakan tanda tangan elektronik yang tidak dapat dipalsukan.
- 6) Bentuk dokumen, yaitu bentuk dokumen berupa dokumen elektronik yang memberikan informasi padat dan ringkas (dalam bentuk *file pdf*).

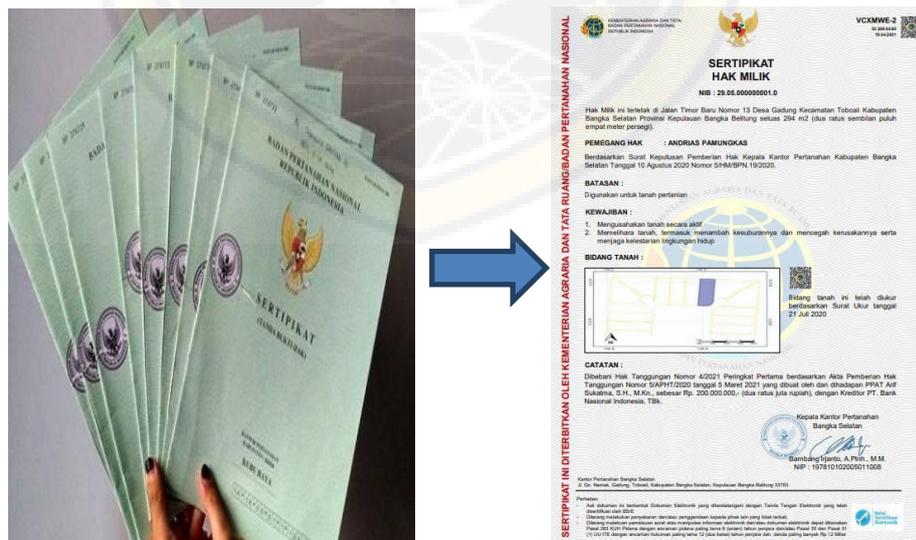
⁷³ Shella Aniscasary dan Risti Dwi Ramasari, 2022. *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*. hlm.9. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>, diakses pada tanggal 14 November 2022.

⁷⁴ Yagus Suyadi, 2021. *Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik Ditinjau dari Keamanan dan Kepastian Hukum*, hlm.8, <https://youtu.be/tm7QS8XJimQ>, diakses pada tanggal 20 Desember 2022.

b. Sertipikat Analog

- 1) Kode dokumen yaitu menggunakan kode blanko yaitu nomor seri unik gabungan huruf dan angka.
- 2) *Scan QR Code*, yaitu tidak menggunakan *QR Code*
- 3) Nomor identitas, yaitu menggunakan banyak nomor, yaitu: Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang (NIB), dan Nomor Peta Bidang.
- 4) Ketentuan, kewajiban, dan larangan, yaitu dicatat pada kolom penunjuk, pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung Kantor Pertanahan masing-masing.
- 5) Tanda tangan, yaitu, menggunakan tanda tangan manual sehingga rawan dipalsukan.
- 6) Bentuk dokumen: berbasis kertas, yaitu berupa blanko isian berlembar-lembar.

Gambar 1: Transformasi Bentuk Sertipikat Hak Atas Tanah



Sumber Data: Kementerian ATR/BPN Tahun 2022.

Tabel 1: Perbedaan Sertipikat Elektronik & Sertipikat Analog

PERBEDAAN	SERTIPIKAT ELEKTRONIK	SERTIPIKAT ANALOG
Kode Dokumen	Menggunakan <i>Hascode</i>	Kode Blanko
Scan QR Code	Menggunakan <i>QR Code</i>	Tidak Menggunakan <i>QR Code</i>
Nomor Identitas	<i>Single Identity</i>	Menggunakan banyak nomor
Ketentuan, Kewajiban & Larangan	Menyatakan Aspek <i>Right, Restriction, Responsibility</i>	Dicatat pada kolom penunjuk
Tanda Tangan	Menggunakan Tanda Tangan Elektronik	Menggunakan Tanda Tangan Manual
Bentuk Dokumen	Dokumen Elektronik	Berbasis Kertas

Sumber Data: Kementerian ATR/BPN Tahun 2022.

Sertipikat elektronik merupakan rangkaian transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian ATR/BPN, adapun yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah:⁷⁵

- a. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
- b. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.

⁷⁵ Suci Febrianti, 2021, *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik* Indonesian Notary Vol.3 No.3 (2021), hlm.203 204. <https://www.coursehero.com/file/129038129/2029-3432-1-SMpdf/>, diakses tanggal 26 Oktober 2022.

- c. Intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- d. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada.
- e. Meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor, dan gempa bumi, dengan adanya sertipikat tanah elektronik maka fisik sertipikat tanah tersebut akan aman karena dalam bentuk dokumen elektronik.
- f. Sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya, yaitu Kementerian Koordinator dengan OSS (*online single submission*), Kementerian Keuangan dengan aplikasi keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan fidusia elektronik dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.
- g. Menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha.
- h. Mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%, dengan adanya sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja.
- i. Persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional, sedangkan perkembangan teknologi semakin canggih

dan beberapa negara lain sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik.

3. Mekanisme Pendaftaran Tanah secara Konvensional dan Elektronik

a. Mekanisme Pendaftaran Tanah secara Konvensional

Pendaftaran tanah secara konvensional diatur dalam PP 24/1997 dan PMNA//Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, sebagaimana di atur dalam Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) pembuktian hak pembukuannya;
- 3) penerbitan sertipikat;
- 4) penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kadastral, diantaranya:

- 1) pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 2) penetapan batas bidang tanah;
- 3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 4) pembuatan daftar tanah;
- 5) pembuatan surat ukur.

Pembuktian hak dan pembukuannya, terdiri atas pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- 3) tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 4) hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 5) pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian hak lama untuk keperluan pendaftaran hak, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat pembuktian, pembuktian dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penerbitan sertipikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PP 24/1997 dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu, apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Penyajian data fisik dan data yuridis, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 PP 24/1997 adalah sebagai berikut:

- 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 peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Selanjutnya penyimpanan daftar umum dan dokumen, sebagaimana di atur dalam Pasal 35 PP 24/1997, yaitu:

- 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 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 kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- 4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke Sidang Pengadilan.
- 5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.

- 6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- 7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data peta pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.

Kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat 2 PP 24/1997, terdiri atas:

- 1) Pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak.

Pendaftaran peralihan hak diantaranya: pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena warisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan Perseroan Terbatas atau Koperasi. Pembebanan hak diantaranya: pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai atau hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- 2) Pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya yaitu: perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak

bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan, perubahan nama.

b. Mekanisme Pendaftaran Tanah secara Elektronik

Penerbitan sertipikat elektronik dapat dilakukan dengan pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Selain itu, penerbitan sertipikat elektronik dapat juga dilakukan dengan permohonan alih media.

1) Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Permen ATR/BPN No.1/2021, meliputi:

a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- (1) Gambar Ukur;
- (2) Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang;
- (3) Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau
- (4) Dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

(1) risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*);

(2) pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;

(3) berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;

(4) keputusan penetapan hak; dan/atau

(5) dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis,

b) Pembuktian hak dan pembukuannya.

Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:

(1) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau

(2) dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

c) Penerbitan Sertipikat.

Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat-*el*.

d) Penyajian data fisik

Kumpulan Sertipikat-*el* yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik dan data yuridis. Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada pemegang hak/nazhir, diberikan:

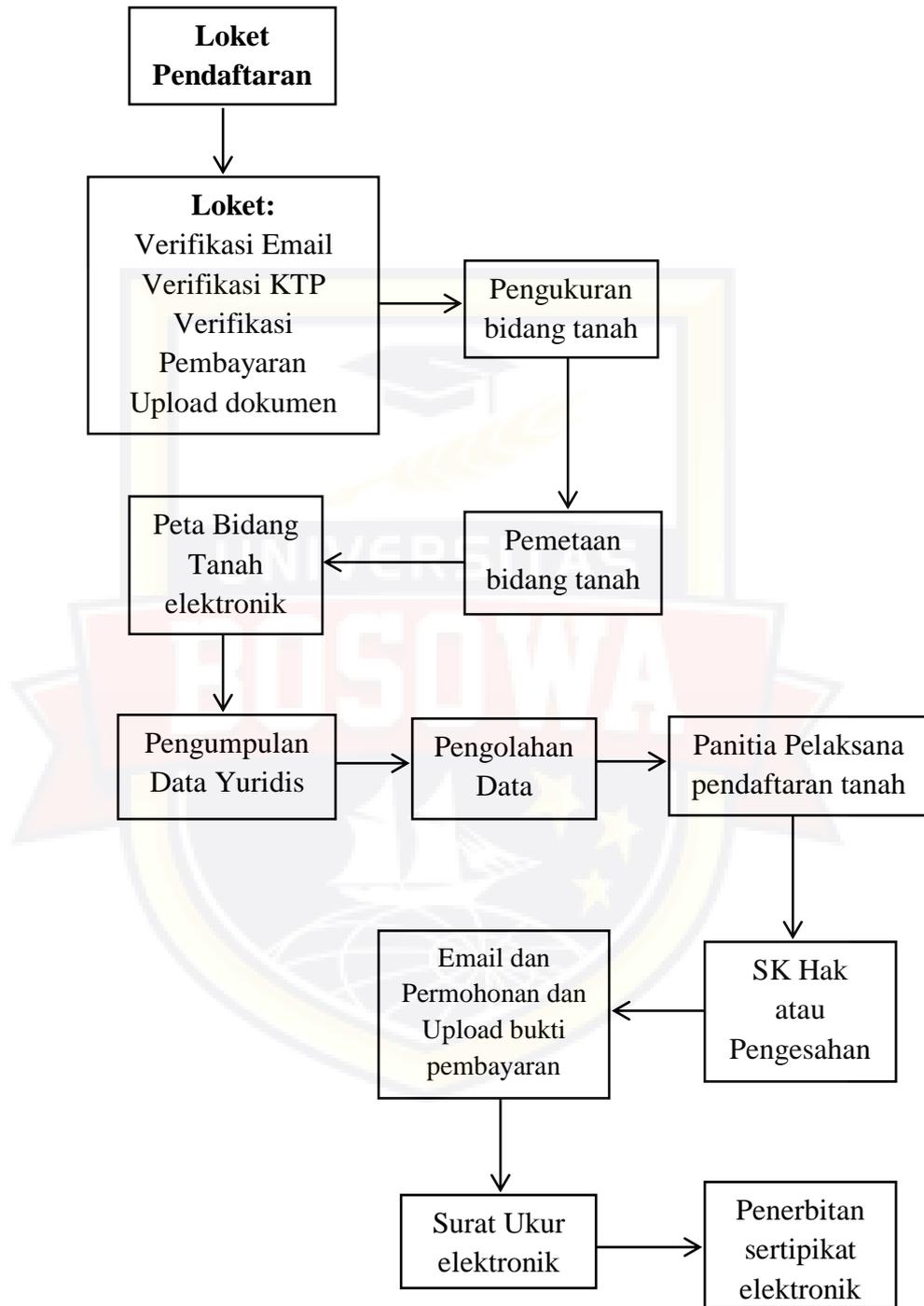
(1) Sertipikat-*el*; dan

(2) akses atas Sertipikat-*el* pada Sistem Elektronik.

e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

Hasil pendaftaran tanah tanah yang berupa daftar umum dan dokumen elektronik disimpan dalam suatu sistem atau pangkalan data yang dibangun oleh Kementerian ATR/BPN. Pangkalan data adalah Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) yang menampung data seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang ada di seluruh wilayah Indonesia. Oleh karena itu, diperlukan suatu sistem yang mempunyai kapasitas penyimpanan dokumen elektronik yang lebih besar dan tingkat keamanan yang berlapis.

Bagan 1: Alur Pendaftaran Tanah untuk Mendapatkan Sertipikat Elektronik Pertama Kali



Sumber Data: Kementerian ATR/BPN Tahun 2022.

2) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* untuk tanah yang sudah terdaftar.

a) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* untuk tanah yang sudah terdaftar dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

b) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

3) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik.

4) Dalam hal data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi, meliputi:

(a) data pemegang hak;

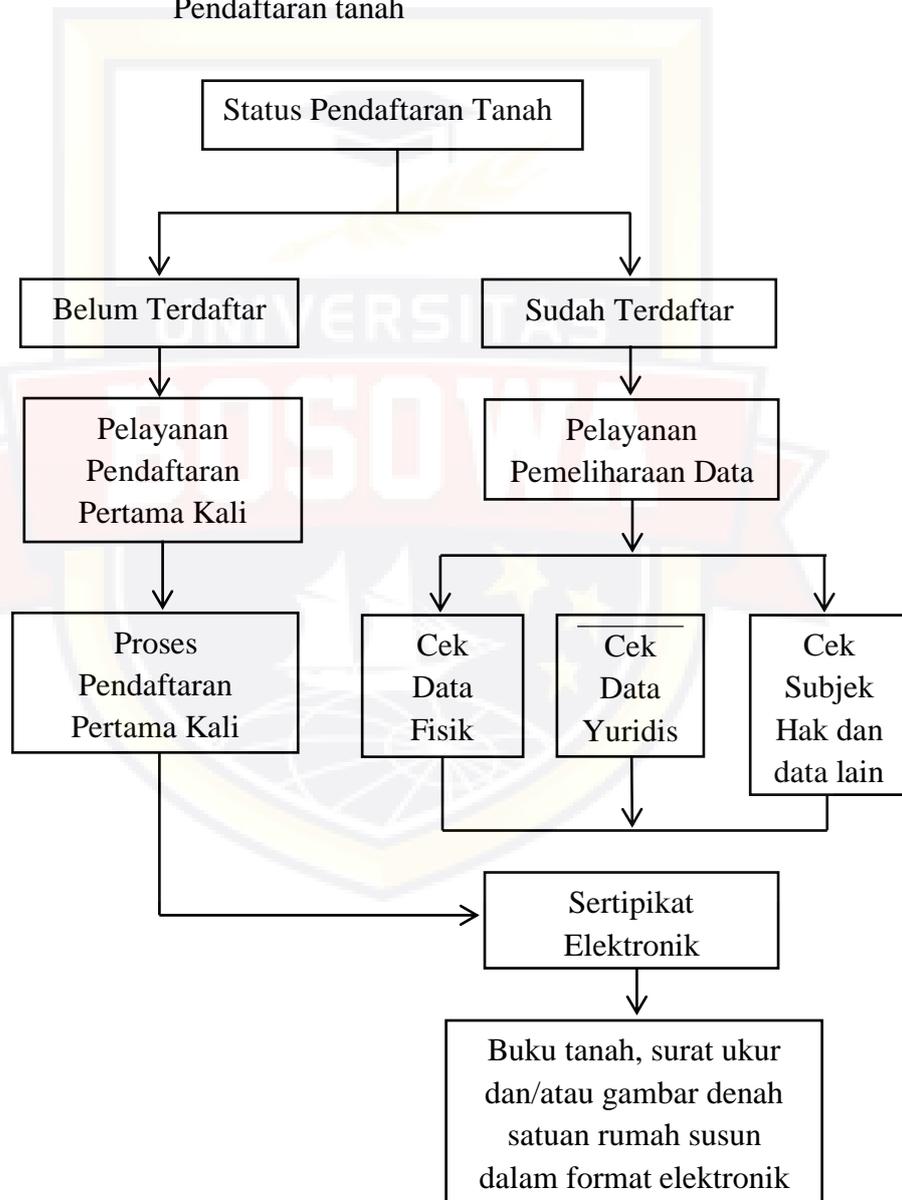
(b) data fisik; dan

(c) data yuridis.

Penerbitan sertipikat elektronik dapat diperoleh dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. seperti melalui pemecahan hak, pendaftaran akta, dan perubahan hak. Adapun mekanisme penerbitan sertipikat elektronik dalam rangka pemeliharaan data

pendaftaran tanah adalah: sertipikat manual didaftarkan, kemudian diproses oleh petugas pelaksana hingga akhirnya dilakukan pengesahan oleh Pejabat berwenang dengan melakukan pembuatan akta, pendaftaran akta bersama sertipikat manual kemudian penerbitan sertipikat elektronik.

Bagan 2: Penerbitan Sertipikat elektronik Berdasarkan Status Pendaftaran tanah

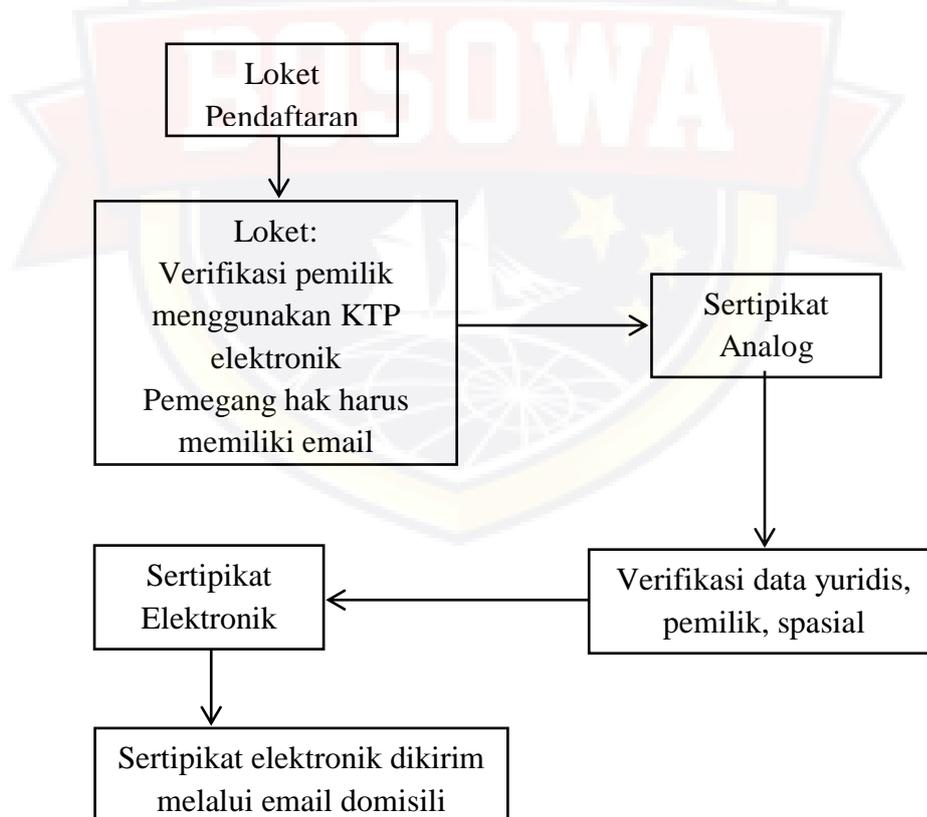


Sumber Data: Kementerian ATR/BPN Tahun 2022.

Selanjutnya sertifikat-*el* juga dapat diperoleh melalui permohonan alih media. Adapun mekanisme permohonan alih media, yaitu:

- 1) Pemegang hak yang hendak mendapatkan sertifikat elektronik mengajukan permohonan alih media.
- 2) Selanjutnya petugas ATR/BPN melakukan validasi bidang dan verifikasi pemegang hak.
- 3) Setelah validasi dan verifikasi selesai, dalam beberapa hari dilakukan pengesahan oleh Pejabat melalui Tanda Tangan Elektronik.

Bagan 3: Proses Pendaftaran Tanah melalui Alih Media



Sumber Data: Kementerian ATR/BPN Tahun 2022.

Syarat dalam melakukan permohonan sertipikat elektronik melalui permohonan alih media, yaitu:

1. Pemilik hak harus memiliki email.
2. Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP elektronik.
3. Membawa bukti fisik berupa sertipikat analog.
4. Melakukan pengesahan melalui tanda tangan elektronik.

Berdasarkan uraian di atas, penulis memberikan analisis bahwa secara umum mekanisme pendaftaran tanah secara konvensional maupun secara elektronik yang produk akhirnya adalah sertipikat adalah sama. Tidak ada perubahan khusus dalam proses pelayanan pertanahan. Akan tetapi terdapat perbedaan utama antara pendaftaran tanah secara konvensional maupun secara elektronik yaitu: dari segi fisik, jenis informasi, dan metode pengamanannya.

4. Kelebihan dan Kelemahan Pendaftaran Tanah secara Elektronik

Kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik merupakan salah satu terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Sertipikat elektronik, dalam penerapannya terdapat berbagai kelebihan dan kelemahan.

Manfaat dan kelebihan penerapan sistem sertipikat-*el* dari segi penyimpanan, diantaranya:⁷⁶

⁷⁶ Dian Aries Mujiburohman, *Op Cit.*, hlm.65.

- a. Menghemat tempat penyimpanan, misalnya penyimpanan buku tanah dan warkah yang selama ini membutuhkan ruang yang besar dan luas, serta akan terus bertambah banyak seiring waktu.
- b. Dokumen-dokumen yang tersimpan secara digital kecil kemungkinan akan hilang.
- c. Meminimalisasi kerusakan dokumen, baik secara alami (kertas buram, dimakan rayap) maupaun karena bencana alam (banjir, kebakaran) ini terjadi bila menggunakan cetak kertas.
- d. Mudah pencarian, cepat ditemukan akan menghemat waktu.
- e. Menghemat biaya.
- f. Keamanan dokumen lebih terjamin, karena menggunakan kode atau sandi tertentu, hanya orang yang memiliki otorisasi dapat mengaksesnya.
- g. Mudah dalam melakukan *recovery* data, dengan melakukan *back up* data, dibandingkan *merecovery* dokumen kertas, misalnya karena terbakar, terkena banjir maupun pencurian, maka akan sulit *membackup* data.

Landasan filosofis dari sertipikat tanah elektronik adalah sebagai instrumen untuk melindungi dan memberi kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya yaitu potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keuntungan yang disediakan, sekaligus meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronisasi.

Keuntungan dengan adanya digitalisasi terhadap sertipikat tanah adalah:⁷⁷

- a. Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output.
- b. Untuk pengelolaan arsip dan warkah pertanahan supaya lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
- c. Agar intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- d. Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan, semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendekteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya.
- e. Karena *trend* modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada dan juga mendukung budaya *paperless office* di era digital.
- f. Menghindari resiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik. Pemilik tidak perlu khawatir karena telah memiliki sertipikat dalam bentuk elektronik.

⁷⁷ Suci Febrianti, *Op Cit.*, hlm. 204-205.

- g. Karena akan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha di Indonesia.
- h. Dengan sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja, dan hal ini akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan dan meminimalkan dampak pandemi.
- i. Untuk mengurangi jumlah sengketa, konflik, dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

Manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik, tidak seperti halnya dengan sertipikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁷⁸

Selain itu, penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya: meminimalisir penipuan, calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Senada dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN menyatakan bahwa: sertipikat-*el* akan diberikan nilai tambah antarlain:⁷⁹

- a. efisiensi, yaitu layanan atas dokumen-dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*, hlm.63.

- baik simpul input, proses, maupun output, dan akan melahirkan efisiensi waktu layanan;
- b. minimasi pertemuan fisik, yaitu akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan;
 - c. akuntabilitas dan aksesibilitas, yaitu pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas sertifikat dan meningkatkan aksesibilitas informasi;
 - d. mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan, yaitu semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya;
 - e. kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia, yaitu pengelolaan dokumen pertanahan secara *paperless* akan memberikan nilai tinggi pada aspek *Registering Property* dalam meningkatkan peringkat *Ease of Doing Business*.

Kelemahan-kelemahan penggunaan sistem elektronik dalam sertifikat-*el* dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya:⁸⁰

- a. Faktor pendidikan, tidak semua masyarakat Indonesia menguasai teknologi informasi dan komunikasi yang berbasis internet dalam mengoperasionalkannya, sehingga sulit untuk melakukan pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pertanahan dengan sistem elektronik. Kemudian faktor ekonomi, mayoritas masyarakat tidak memiliki perangkat keras (komputer atau *handphone*), paling

⁸⁰ *Ibid.*, hlm.65-66.

tidak akan menggunakan jasa warnet atau melalui calo untuk memproses dengan sistem elektronik.

- b. Faktor kesiapan sarana, prasarana dan sumber daya manusia (SDM) Kementerian ATR/BPN.
- c. Faktor sebab-sebab tertentu, seperti listrik mati, jaringan internet terganggu, sistem *down* apakah akan menggunakan sistem manual.

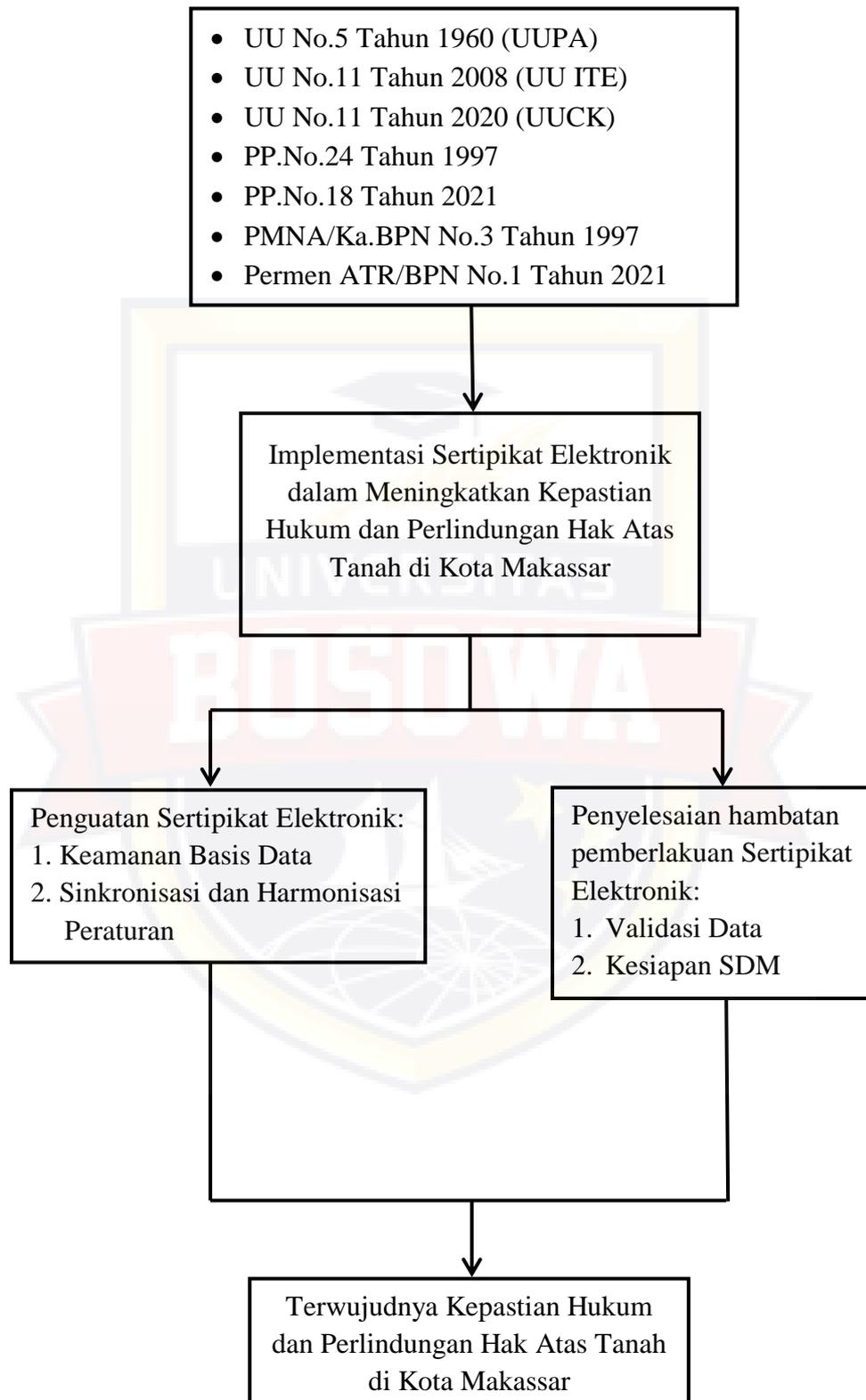
Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Nurul Huda dan Harimukti Wandebori, bahwa terdapat berbagai problematika baik secara internal maupun eksternal agar pelayanan sertipikasi digital dapat diwujudkan, yaitu belum siapnya: sumber daya manusia baik yang ada di internal di Kantor Pertanahan/BPN maupun belum siapnya masyarakat dalam memanfaatkan teknologi informasi. Selain itu, dukungan sarana dan prasarana untuk mendorong sertipikasi digital, agar pelayanan yang diberikan dapat memberikan kemudahan, dapat dilaksanakan secara lebih cepat dan mampu memberikan nilai efisiensi maupun efektivitas.⁸¹

Hal baru yang ada pada sertipikat elektronik dibandingkan sertipikat analog (konvensional), yaitu:

- a. Dokumen elektronik.
- b. Menggunakan tanda tangan elektronik.
- c. Nomor pengenalan NIB 14 digit.
- d. Edisi penerbit.

⁸¹ Nurul Huda dan Harimukti Wandebori, 2021. *Problematika Transformasi Sertipikat Tanah Digital*, Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, Volume 1 No. 1, November 2021, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta hal.17-28, <https://jurnalmarcapada.stpn.ac.id/index.php/JM/article/view/7>, diakses pada tanggal 19 November 2022.

C. Kerangka Pikir



D. Definisi Operasional

Beberapa definisi yang berkaitan dengan penelitian, yaitu:

1. Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan sesuatu yang menimbulkan dampak.
2. Sertipikat elektronik, yang selanjutnya disebut sertipikat-*el* adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang dapat di *print out* kapanpun dan dimanapun dalam bentuk *file pdf*.
3. Penguatan Sertipikat-*el* adalah upaya yang dilakukan oleh instansi yang berwenang untuk meningkatkan kekuatan hukum sertipikat-*el* sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah kepada masyarakat.
4. Kepastian hukum adalah pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya.
5. Perlindungan hak adalah upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis terhadap jaminan keamanan data masyarakat.
6. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

7. Keamanan basis data adalah jaminan yang diberikan oleh pemerintah terhadap keamanan data masyarakat dalam sertipikat-*el* agar tidak gampang diretas/*dihack*.
8. Sinkronisasi peraturan adalah upaya penyesuaian dan penyesuaian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu, baik secara horizontal maupun vertikal.
9. Harmonisasi peraturan adalah upaya untuk membuat suatu peraturan menjadi sejajar, sehingga tidak terjadi pertentangan asas-asas hukum.
10. Validasi data adalah kegiatan untuk mencocokkan dan memastikan antara data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah yang terdaftar dengan data yang ada pada Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)
11. Kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) adalah dukungan dan semangat pegawai atau karyawan baik pegawai negeri sipil maupun non pegawai negeri sipil yang melakukan pekerjaan sesuai dengan tugas dan fungsinya pada Kantor Pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan normatif. Penelitian dengan pendekatan normatif merupakan jenis penelitian berdasarkan fokus kajiannya.⁸² Penelitian normatif adalah penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian normatif disebut juga penelitian doktriner atau penelitian perpustakaan.⁸³

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme atau interpretif, digunakan untuk meneliti pada kondisi alamiah, posisi peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan dengan triangulasi (gabungan observasi, wawancara, dan dokumentasi), data yang diperoleh cenderung kualitatif, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif dapat bersifat temuan potensi masalah, keunikan objek, makna suatu peristiwa, proses dan interaksi sosial, kepastian kebenaran data, konstruksi fenomena, temuan hipotesis.⁸⁴

⁸² Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Paratek Penulisan Artikel*. Mirra Buana Media, Yogyakarta. hlm. 42.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Sugiyono, 2020. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta, Yogyakarta. hlm.17

B. Lokasi Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian di Kota Makassar yaitu pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Adapun dasar pertimbangan penulis dalam memilih lokasi penelitian adalah Kota Makassar merupakan ibu kota dari Provinsi Sulawesi Selatan dan gerbang Indonesia Timur. Sebagai ibukota provinsi yang memiliki aktivitas pembangunan dan perekonomian yang selalu berkembang setiap tahun, termasuk pola pikir masyarakat yang maju sehingga keberadaan tanah sangat urgen. Dengan demikian, pemerintah penting memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu:

1. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.⁸⁵ Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun menggunakan telepon. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis wawancara terstruktur (terpimpin). Wawancara terpimpin adalah pertanyaan diijjukan menurut daftar pertanyaan yang telah disusun.⁸⁶ Dalam pelaksanaannya, pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.

⁸⁵ Riduwan, 2018. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta, Bandung. hlm.29.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm.30.

Wawancara dilakukan terhadap beberapa narasumber yaitu pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Untuk wawancara terkait data fisik dalam persiapan penerapan sertifikat-*el*, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Dyah Faizal selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan. Selanjutnya untuk wawancara terkait dengan data yuridis dalam persiapan penerapan sertifikat-*el*, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Aksara Alif Raja, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dan Bapak Andi Ryan Eru Kurniawan. M, selaku koordinator pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, data yang relevan penelitian.⁸⁷

Penulis melakukan dokumentasi berupa pengumpulan data yang relevan dengan kegiatan penelitian dari beberapa Aplikasi yang digunakan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, yaitu Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), Sentuh Tanahku, *Survey Tanahku* dan *My Sertipikat*. Kegiatan dokumentasi juga berupa pengambilan foto-foto kegiatan dalam proses pengumpulan data, sebagai bukti dan laporan bahwa telah melakukan penelitian pada kantor Pertanahan Kota Makassar.

⁸⁷ *Ibid.*, hlm.31.

D. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data yang diperoleh dari hasil penelitian ini, terbagi tiga, yaitu:

1. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari narasumber/responden.⁸⁸ Adapun data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber/responden yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Selain itu, penulis melakukan dokumentasi terkait persiapan dan mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen, publikasi, laporan penelitian dari dinas/instansi maupun sumber data lainnya yang menunjang.⁸⁹
3. Data tersier adalah data penunjang dari data primer dan data sekunder. Sumber datanya berasal dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Bahasa Inggris, dan Kamus Agraria dan Tata Ruang.

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dilakukan dengan memeriksa, meneliti dan menganalisis data yang telah diperoleh dari hasil penelitian untuk menjamin kebenaran dan validitasnya, agar dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data tersebut diolah dan disajikan dalam bentuk narasi. Untuk data yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi selanjutnya diolah dan dianalisis secara kualitatif.

⁸⁸ Deni Darmawan, 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif*. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung. hlm.13.

⁸⁹ *Ibid.*

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Salah satu Kantor Pertanahan yang terletak di ibukota Provinsi Sulawesi Selatan adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar dan merupakan barometer Kantor Pertanahan yang berada di Indonesia bagian Timur.

1. Letak Kantor Pertanahan Kota Makassar

Kantor Pertanahan Kota Makassar terletak di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar.

2. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi, yaitu:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran hak;
- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;

- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan;
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

3. Visi, Misi, dan Tujuan Kantor Pertanahan Kota Makassar

a. Visi Kantor Pertanahan Kota Makassar:

Terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya "Indonesia yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong."

b. Misi Kantor Pertanahan Kota Makassar:

- 1) Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan, berkeadilan. Dioperasionalkan dengan berorientasi terhadap pembangunan yang berkelanjutan yang mencakup aspek ekonomi, aspek lingkungan, dan aspek sosial.
- 2) Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang.

c. Tujuan:

"Menyelenggarakan pelayanan publik dan tata kelola pemerintahan yang berkualitas dan berdaya saing."

d. Motto Kantor Pertanahan Kota Makassar

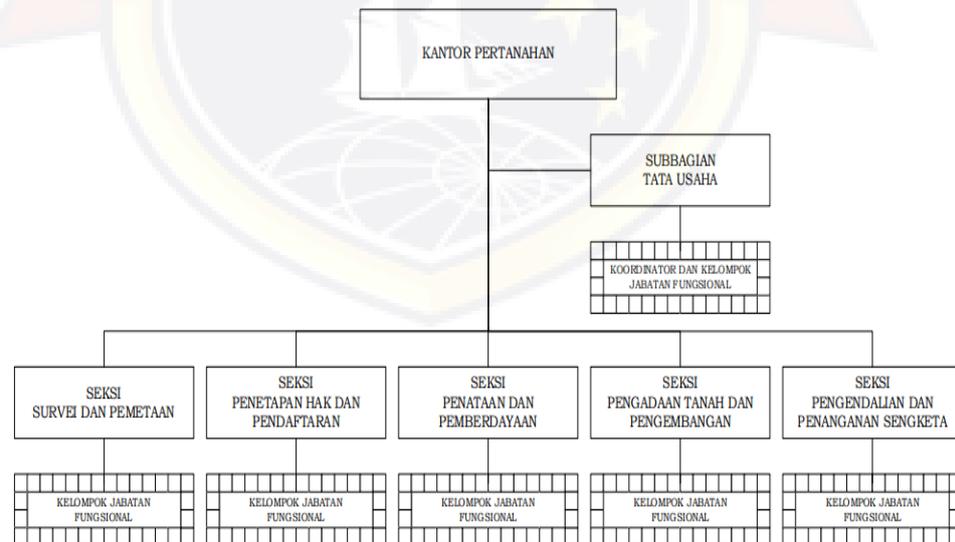
Kantor Pertanahan Kota Makassar memiliki motto dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, yaitu “melayani tanpa lelet”.

4. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Makassar

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020 bahwa susunan organisasi Kantor Pertanahan terdiri atas:

- a. Subbagian Tata Usaha
- b. Seksi Survei dan Pemetaan
- c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran
- d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan
- e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan
- f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Bagan 4: Susunan Organisasi Kantor Pertanahan



Sumber: Lampiran Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2020.

Subbagian tata usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan. Subbagian Tata Usaha terdiri atas kelompok jabatan fungsional.

Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi. Seksi Survei dan Pemetaan terdiri atas kelompok jabatan fungsional.

Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran terdiri atas kelompok jabatan fungsional.

Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan lendreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata

ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu. Seksi Penataan dan pemberdayaan terdiri atas kelompok jabatan fungsional.

Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan terdiri atas kelompok jabatan fungsional.

Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis pada lokasi penelitian, diperoleh data susunan organisasi beserta nama pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, yaitu:

1. Kepala Kantor: Marlina, A.Ptnh., M.H.
2. Kepala Subbagian Tata Usaha: Aslinda Amsak, S.E., M.M.
3. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan: Dyah Faizal, S.E.
4. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran: Aksara Alif Raja, S.E., M.Adm.SDA.
5. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan: Harjiman, S.P.

6. Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan: Sartika Juniarsih Indah, S.H.
7. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa: Ratnawati Zaiunuddin, S.Sos.

Susunan organisasi pada kantor pertanahan terdiri atas subbagian Tata Usaha dan 5 seksi serta kelompok jabatan fungsional. Adapun seksi yang berhubungan langsung dalam implementasi dari penerbitan sertipikat elektronik yaitu Seksi Survei dan Pemetaan dan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Dalam mengimplementasikan sertipikat elektronik, para kepala seksi dibantu oleh kelompok Jabatan Fungsional, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN), Asisten Surveyor Kadastral Berlisensi (ASKB), dan tenaga magang. Adapun total jumlah karyawan atau SDM pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sebanyak 217 orang.

Wawancara dengan Dyah Faisal, selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan bahwa:⁹⁰

“Dari segi jumlah, karyawan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah cukup banyak. Akan tetapi, jika dinilai dari segi kualitas, masih ada beberapa karyawan yang perlu peningkatan pengetahuan terkait informasi dan teknologi, terutama yang generasi tua dan sudah mau pensiun. Selain itu, perlu dilakukan penambahan jam kerja di luar jam pelayanan, pengaturan serta pembagian sistem kerja antara melakukan pelayanan kepada masyarakat dengan melakukan kegiatan validasi data.”

⁹⁰ Dyah Faizal, Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 17.11 WITA, tanggal 15 Februari 2023.

Berdasarkan beberapa uraian dan hasil wawancara di atas, penulis memberikan pendapat bahwa Kantor Pertanahan Kota Makassar, jika dilihat dari segi jumlah atau kuantitas pegawainya sudah cukup banyak. Akan tetapi dibalik jumlah pegawai yang sudah cukup banyak, belum tentu semuanya berkompeten. Oleh karena itu, agar semua karyawan lebih efektif dalam bekerja perlu diadakan pelatihan secara berkala untuk peningkatan kualitas SDM dalam bidang informasi dan teknologi.

Selain itu, untuk melakukan percepatan validasi data untuk peningkatan kualitas data pertanahan, maka diperlukan kerjasama dengan pihak ketiga. Sehingga pegawai yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak terganggu dengan rutinitas pelayanannya kepada pemohon atau masyarakat.

B. Penguatan Sertipikat Elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar

Kebijakan tentang sertipikat elektronik sejak diterbitkan sampai sekarang banyak mendapat kritikan dari berbagai pihak. Kritikan tersebut mempertanyakan terkait dengan keamanan data sertipikat elektronik dari gangguan para *hacker*. Banyak pihak yang membandingkan dengan kasus *e-KTP* dan data BPJS kesehatan yang mengalami kebocoran data. Apalagi terkait dengan sertipikat elektronik, selain terdapat data pribadi masyarakat juga terdapat data kepemilikan tanah. Data tersebut rawan diretas dan disalahgunakan oleh oknum yang dapat merugikan pemilik sertipikat. Oleh karena itu, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu melakukan

upaya penguatan dalam meningkatkan jaminan kepastian hukum dan keamanan data sertipikat-*el*.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dianalisis beberapa indikator yang berkaitan dengan upaya penguatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar:

1. Keamanan Basis Data

Kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah berkaitan erat dengan jaminan keamanan data masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah. Data masyarakat tersebut di antaranya berkaitan dengan keamanan terhadap data pribadi masyarakat dan keamanan data kepemilikan hak atas tanah yang tersimpan dalam *database* pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Menurut *Van Apeldoorn*, kepastian hukum memiliki dua segi yang harus dipahami, segi yang pertama adalah mengenai *bepaalbaarheid* atau dapat dibentuknya hukum melalui beberapa hal yang sifatnya adalah konkret. Segi kedua, kepastian hukum memiliki arti keamanan hukum. Sertipikat-*el* terdiri atas dokumen elektronik dan informasi elektronik yang merupakan data-data masyarakat yang tersimpan dalam sistem pada Kantor Pertanahan yang harus dijaga dan dijamin keamanannya, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada masyarakat.

Terbitnya kebijakan tentang sertipikat yang berbentuk elektronik atau digital membuat banyak masyarakat dan beberapa pihak masih ragu dan mempertanyakan tentang keamanan data sertipikat-*el*. Hal tersebut

ditandai dengan masih banyaknya terjadi kasus-kasus kebocoran dan penyalahgunaan data pribadi masyarakat oleh pihak-pihak tertentu yang biasa disebut *hacker*, yaitu seperti kasus e-KTP. Kementerian ATR/BPN akan menerapkan keamanan berlapis pada sertipikat tanah elektronik. Keamanan berlapis ini dilakukan untuk menjaga dan menjamin keamanan data dan sertipikat tanah elektronik dengan diawasi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).

Selain mendapat pengawasan dari BSSN, Kementerian ATR/BPN juga akan menerapkan ISO: 27001 2013 yaitu sistem manajemen keamanan informasi yang dapat memastikan segala proses yang dilakukan sesuai analisa resiko dan mitigasi berdasarkan *international best practice*. Sertipikat tanah elektronik juga menggunakan *2-factor authentication* dan tanda tangan elektronik yang menggunakan *certificate authority* oleh Badan Sertifikasi Elektronik (BSRE).

Selanjutnya data digital ATR/BPN digunakan dalam model terenkripsi dan dicadangkan secara teratur di dalam data *center*. Banyak negara di dunia seperti Philipina, Jepang, dan negara-negara di Eropa Timur yang sudah menerapkan sistem elektronik untuk sertifikat tanah. Keberadaan sertifikat elektronik juga dapat memerangi kasus-kasus mafia tanah yang masih marak terjadi.

Menurut Staf Khusus Menteri ATR/Kepala BPN Bidang Pengembangan Teknologi Informasi, Della R. Abdullah bahwa Kementerian ATR/BPN menggandeng Bank Dunia dan Universitas Melbourne Australia dalam pengembangan sistem keamanan data terkait

sertipikat tanah elektronik. Hal tersebut merupakan bagian dari upaya agar pusat data pertanahan mendapatkan sertifikat ISO 27001 yakni standar yang diakui internasional dalam pengelolaan risiko terhadap keamanan informasi. Selain itu, dilakukan kerjasama dengan lembaga internasional, antara lain World Bank, *Melbourne University* akan *share experience*.

Sistem pengamanan data yang berstandar internasional penting dikembangkan untuk menjaga informasi yang bersifat pribadi. Adapun dalam mengakses sertipikat-*el* akan menggunakan ID masing-masing pengguna. Selain itu, sertipikat-*el* memiliki kode unik/*hashcode* atas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan edisi penerbitan dokumen elektronik. Selain *hashcode* juga ada *QR Code* merupakan data *encrypt id* sertipikat-*el* digunakan untuk mengakses informasi langsung sertipikat-*el* melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian ATR, juga memiliki tanda tangan elektronik diperkenalkan dengan gaya *classic modern* yakni bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap kantor pertanahan.⁹¹

Kementerian ATR/BPN merupakan salah satu instansi penyelenggara sistem elektronik. Untuk memberikan jaminan keamanan data hak atas tanah masyarakat, maka penyelenggaraan Sistem Elektronik dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik. Selain itu, dokumen elektronik yang ada dalam sertipikat-*el* dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti

⁹¹ Yanita Patriella, *Bisnis.com*, 2021, *Sertifikasi Tanah Elektronik Dijamin Aman, Begini Sistem Proteksinya*, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210209/47/1354275/sertifikasi-tanah-elektronik-dijamin-aman-begini-sistem-proteksinya>, diakses tanggal 21 Mei 2023.

hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Keamanan dan perlindungan data tersebut telah diatur dalam UU ITE, sehingga dari segi keamanan dalam sertipikat-*el* tidak menimbulkan keraguan dalam penerapannya.

Menurut Hadi Tjahjanto, Menteri ATR/Kepala BPN mengatakan bahwa dengan sertipikat elektronik lebih bisa menghindari pemalsuan dari mafia tanah yang saat ini sangat meresahkan bagi masyarakat. Selain itu, untuk meningkatkan keamanan dari mafia tanah, mitigasi terhadap bencana alam dan mampu meminimalisir kehilangan arsip.⁹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Andi Ryan Eru Kurniawan. M, selaku Koordinator Substansi pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran yang berpandangan bahwa:⁹³

”Dari beberapa layanan elektronik yang sebelumnya telah diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, seperti Hak Tanggungan Elektronik dan Roya Elektronik sampai saat ini masih berjalan dengan lancar dan belum ditemukan kebocoran data pribadi oleh para *hacker* maupun penyalahgunaan data kepemilikan tanah masyarakat oleh pihak tertentu. Oleh karena itu, jika dilihat dari segi keamanan data, sertipikat elektronik lebih terjamin keamanannya dibandingkan sertipikat yang masih berbentuk fisik atau konvensional. Walaupun sudah dijamin keamanannya, akan tetapi tetap mewaspadaikan kemungkinan-kemungkinan terjadinya kebocoran data pribadi masyarakat dan data kepemilikan hak atas tanah. Dikeluarkannya kebijakan tentang sertipikat elektronik justru memberikan lebih banyak manfaat dan kemudahan bagi masyarakat dibandingkan sertipikat analog. Adapun upaya penguatan yang dilakukan dari segi keamanan data yaitu dengan melakukan revalidasi data dan memberlakukan *Quality Control* (QC) validasi”

⁹² Muhfany Yusuf Laksono, Kompas.com, *Hadi Tjahyanto Minta Ada Kantah jadi Percontohan Implementasi Sertipikat Elektronik*. <https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/29>, Jakarta., diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

⁹³ Andi Ryan Eru Kurniawan. M, Koordinator Substansi pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 19.27 WITA, tanggal 14 Februari 2023.

Dari hasil wawancara di atas, penulis memberikan analisis bahwa kebijakan sertipikat-*el* pastinya lebih terjamin keamanannya dibandingkan dengan sertipikat analog atau konvensional. Jika dibandingkan sertipikat analog yang lebih gampang diubah dan dimanipulasi datanya, sertipikat-*el* lebih aman (*secure*) karena sudah dilengkapi dengan keamanan yang berlapis berupa kode unik (*hash code*), *barcode*, dan identitas tunggal (*single identity*). Selain itu, semua data warkah buku tanah dilakukan revalidasi dan *QC* validasi untuk memastikan kesesuaian antara fisik dengan data digitalnya.

Selain itu, dari segi keamanan basis data, Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah menjamin keamanan data yang ada dalam *database*, baik berupa keamanan data pribadi maupun data kepemilikan hak atas tanah masyarakat dengan melakukan revalidasi data fisik maupun data yuridis dan menerapkan sistem keamanan data dengan standar internasional yang sudah ditetapkan oleh Kementerian. Sehingga masyarakat merasa aman dan terlindungi dari gangguan para peretas (*hacker*).

2. Sinkronisasi dan Harmonisasi Peraturan

Sejak diterbitkannya UUCK atau lebih populer dengan istilah *omnibus law* banyak mempengaruhi peraturan yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Ada beberapa peraturan pemerintah yang diterbitkan pasca lahirnya UUCK. Peraturan tersebut ada diubah, ditambah dan dihapus, dengan tujuan untuk menyederhanakan regulasi dan memberikan kemudahan investasi serta untuk lebih memberikan kepastian hukum.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pembentukan suatu produk hukum, diantaranya memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan, asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan, materi muatan, dan asas hukum lain sehingga produk hukum yang akan dibentuk tidak saling bertentangan atau tidak terjadi tumpang tindih pengaturan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Oleh karena itu perlu dilakukan suatu harmonisasi dan sinkronisasi dalam pembentukan suatu produk hukum, agar lebih meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat.

Menurut Nur Hasan Ismail bahwa terdapat beberapa syarat terciptanya kepastian hukum, yaitu: kejelasan konsep yang digunakan, kejelasan hierarki, dan terdapat konsistensi norma hukum perundang-undangan (adanya sinkronisasi atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain). Selain itu, menurut Herowati Pusoko bahwa dalam praktek hukum sering ditemukan kekosongan hukum, inkonsistensi pada peraturan perundang-undangan, konflik norma, dan norma yang kabur.⁹⁴

Selanjutnya menurut Manan bahwa ada tiga dasar kekuatan berlakunya hukum (peraturan perundang-undangan dalam masyarakat), yaitu: dasar kekuatan berlaku yuridis, dasar kekuatan berlaku sosiologis, dan dasar kekuatan berlaku filosofis. Suatu peraturan perundang-undangan yang kurang baik dapat terjadi karena tidak jelas perumusannya sehingga tidak jelas arti, maksud, dan tujuannya

⁹⁴ Ratnaningsih, 2021, "*Materi Webinar Amankah Sertifikat Tanah Elektronik*", Kongres Wanita Indonesia, Slide 4, diakses pada tanggal 15 Februari 2023.

(*ambiguous*), atau terjadi inkonsistensi dalam menggunakan peristilahan, atau bahasa yang berbelit-belit sehingga sukar dimengerti yang memungkinkan lahirnya bermacam-macam interpretasi.

Pelaksanaan sinkronisasi dan harmonisasi dari suatu produk hukum tidak terbatas hanya pada saat akan dilakukan pembentukan suatu produk hukum saja, akan tetapi juga dilakukan terhadap produk hukum yang telah terbentuk. Sinkronisasi dan harmonisasi dilakukan karena adanya dinamika hukum atas dibentuk atau diundangkannya suatu peraturan perundang-undangan baru sehingga menyebabkan beberapa produk hukum tersebut menjadi tidak harmonis atau tidak sinkron dengan peraturan perundang-undangan yang baru diundangkan tersebut.

Sinkronisasi peraturan adalah penyesuaian dan penyesuaian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pengaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi penyelenggaraan bidang tertentu secara efisien dan efektif.⁹⁵

Sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu: sinkronisasi horisontal dan sinkronisasi vertikal. Sinkronisasi horisontal adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki

⁹⁵ Inche Sayuna, *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, hal. 17.

yang sama. Sedangkan sinkronisasi vertikal yaitu adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda.

Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan analisis terhadap sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam pendaftaran tanah, diantaranya:

- a. Sinkronisasi antara Permen ATR/BPN No.1/2021 dengan PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Sejak lahirnya UUPA, kegiatan pendaftaran tanah dan produk yang dihasilkan sampai dengan tahun 1961 masih berupa data analog (konvensional). Selanjutnya pada tahun 1997 pemerintah mengeluarkan PP tentang pendaftaran tanah yaitu PP 24/1997 dan turunannya yang merupakan pengganti dari PP 10/1961. Proses pendaftaran tanah dan produk yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah dalam PP tersebut juga masih berbentuk fisik atau konvensional.

Transformasi digital dalam bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah merupakan suatu keniscayaan. Oleh karena itu, diperlukan suatu inovasi dalam pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah yang berbasis elektronik untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan. Pada tahun 2021, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN mengeluarkan peraturan tentang pendaftaran tanah berbasis elektronik yang produknya berupa sertipikat elektronik. Dalam Permen tentang

sertipikat-*el* diatur tentang penyimpanan data secara elektronik, yaitu dalam Pasal 2 ayat (4).

Selanjutnya, berkaitan dengan penyimpanan data pendaftaran tanah dalam bentuk elektronik sebelumnya sudah diatur sejak tahun 1997 yaitu dalam Pasal 35 ayat (5) PP 24/1997 bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film tersebut akan menghemat tempat dan mempercepat akses data pada saat diperlukan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menganalisis bahwa ide dan konsep tentang penyimpanan dokumen secara elektronik bukan merupakan hal baru dalam kegiatan pendaftaran tanah. Akan tetapi sejak tahun 1997, pemerintah telah mengantisipasi perkembangan teknologi dalam pendaftaran tanah untuk melakukan penyimpanan dan penyajian dokumen dalam bentuk elektronik. Oleh karena itu, terbitnya Permen tentang sertipikat elektronik sudah sejalan atau sinkron secara horizontal dengan program yang diatur oleh Kementerian ATR/BPN sejak tahun 1997 sampai sekarang.

- b. Sinkronisasi antara Permen ATR/BPN No.1/2021 dengan PP 18/2021 mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dapat dilaksanakan dan diselenggarakan secara

elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Permen ATR/BPN No.1/2021. Hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan publik kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.

Selanjutnya, penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Pasal 84, 85 PP 18/2021 dan diatur dalam Pasal 2, 3, 4, 5 Permen ATR/BPN 1/2021. Untuk selengkapnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2: Sinkronisasi PP 18/2021 dengan Permen 1/2021

No.	Bunyi Pasal	PP 18/2021	Permen 1/2021
1	Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.	Pasal 84 Ayat (1)	Pasal 2 Ayat (1)
2	Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik	Pasal 84 Ayat (2)	Pasal 3 Ayat (1)
3	Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah	Pasal 84 Ayat (3)	Pasal 5 Ayat (1)
4	Data dan informasi elektronik	Pasal 84	

	<p>dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.</p>	Ayat (4)	<p>Pasal 5 Ayat (1)</p>
5	<p>Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.</p>	<p>Pasal 84 Ayat (5)</p>	<p>Pasal 2 Ayat (4)</p>
6	<p>Data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan Pendaftaran tanah disimpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian.</p>	<p>Pasal 85 Ayat (2)</p>	<p>Pasal 3 Ayat (3)</p>
7.	<p>Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data dan/atau dokumen dapat diberikan akses melalui sistem elektronik.</p>	<p>Pasal 85 Ayat (3)</p>	<p>Pasal 5 Ayat (2)</p>

Berdasarkan tabel di atas, penulis menganalisis bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah yang telah diatur dalam PP 18/2021 sudah sinkron secara dengan Permen 1/2021. Oleh karena itu, secara vertikal sudah terjadi sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam hal mengatur tentang pendaftaran tanah secara elektronik.

Selain itu, untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak dalam pendaftaran tanah, maka perlu dilakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan. Harmonisasi peraturan adalah suatu proses penyalarsan atau penyerasian peraturan perundang-undangan yang hendak atau sedang disusun, agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan sesuai prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang baik.

Harmonisasi juga dapat menjamin proses pembentukan rancangan undang-undang yang taat asas demi kepastian hukum. Fungsi harmonisasi adalah untuk mencegah dan mengatasi terjadinya disharmonisasi hukum. Disharmoni hukum terjadi jika terdapat ketidakselarasan antara satu norma hukum dengan norma hukum yang lain. Menurut L.M. Gandhi terjadinya disharmoni hukum dapat terletak di pusat legislasi umum atau norma umum, misalnya perbedaan pendapat dan aspirasi mengenai tujuan, asas, sistem hukum serta organisasi wewenang.

Menurut analisis penulis bahwa terdapat harmonisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah berbasis elektronik, diantaranya:

1. Harmonisasi antara Permen ATR/BPN 1/2021 dengan UUCK

Kebijakan tentang sertipikat elektronik yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN pada awal tahun 2021 merupakan peraturan turunan dari UUCK. Peraturan ini diterbitkan merupakan payung hukum penerapan sertipikat elektronik. Dalam pasal 147 UUCK telah diatur bahwa tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Tanda bukti hak yang dimaksud adalah sertipikat hak atas tanah yang dapat dibuat dalam bentuk elektronik.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menganalisis bahwa dasar diterbitkannya Permen ATR/BPN No.1/2021 adalah Pasal 147 UUCK sebagaimana disebut dalam konsideran UUCK di bagian mengingat. Oleh karena itu, secara hirerakis permen tersebut telah memenuhi asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.

2. Harmonisasi antara Permen ATR/BPN 1/2021 dengan UU ITE

Penggunaan frasa “sertipikat elektronik” dalam Permen ATR/BPN No.1/2021 bersumber pada UU ITE. Selain itu, dalam Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN No.1/2021 disebutkan bahwa sertipikat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Apabila dilihat dari defenisi dari sertipikat elektronik, maka terdiri dari dua

hal, yaitu Sistem Elektronik dan Dokumen Elektronik. Kedua hal tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 4 dan 5 dari UU ITE. Selain itu, dalam konsideran dibagian mengingat Permen ATR/BPN No.1/2021 disebutkan UU ITE.

Berdasarkan uraian di atas, penulis memberikan analisis bahwa keberadaan dari Permen ATR/BPN No.1/2021 sudah mengacu dan dilindungi oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan sistem elektronik dan dokumen elektronik serta sudah sesuai dengan asas. Sehingga tercipta harmonisasi pembentukan peraturan perundang-undangan antara Permen ATR/BPN No.1/2021 dengan UU ITE.

C. Penyelesaian Hambatan Pemberlakuan Sertipikat Elektronik untuk Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar

Kebijakan tentang sertipikat elektronik yaitu Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang diterbitkan pada tanggal 12 Januari 2021, menimbulkan pro dan kontra di masyarakat. Ada pihak yang mendukung dan ada juga pihak yang tidak mendukung dengan diterbitkannya kebijakan tersebut, diantaranya dari para anggota DPR, akademisi, pakar media sosial, Sekretaris Jenderal Konsorsium Pembaharuan Agraria (Sekjen KPA), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Real Estate Indonesia (REI) dan beberapa lembaga lainnya.

1. Implementasi Sertipikat Elektronik di Kota Makassar

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1/2021 tentang sertipikat elektronik bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri. Pada tahun 2021, Kementerian ATR/BPN telah menunjuk dua daerah yang menjadi proyek percontohan (*pilot project*) penerapan sertipikat-el, yaitu Jakarta dan Surabaya. Sebagai *pilot project*, Jakarta terdiri atas lima kota dan Surabaya terdiri atas dua kota.

Proses transformasi sertipikat tanah dari analog ke digital pada awal tahun 2021 akan dimulai untuk tahap pertama yaitu tanah pemerintah, kemudian tahap kedua yaitu sektor perbankan dan perusahaan BUMN. Selanjutnya, untuk tahap ketiga baru kemudian diterapkan ke individual masyarakat. Penerapan untuk masyarakat masih bersifat *voluntarily* atau sukarela.

Pada awal tahun 2022, dilaksanakan rakerda yang diselenggarakan oleh Kanwil BPN Sulsel dengan tema “ATR/BPN Sulsel Siap Elektronik Tahun 2022.” Menindaklanjuti hasil rakerda tersebut, seluruh Kantor Pertanahan yang berada di Kabupaten/Kota di Sulawesi Selatan segera melakukan persiapan dalam mengimplementasikan layanan berbasis elektronik. Salah kantor yang menyatakan siap elektronik pada tahun 2022 adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar. Oleh karena diperlukan inovasi dan upaya percepatan untuk mengimplementasikan dan menyukseskan program-program dalam rakerda yang telah ditetapkan.

Peralihan bentuk sertipikat dari konvensional ke dalam bentuk elektronik merupakan salah satu upaya digitalisasi layanan pada kantor

pertanahan. Upaya tersebut merupakan salah satu tujuan strategis (*strategic goals*) dari Kementerian ATR/BPN yaitu mewujudkan kantor layanan modern yang memberikan produk, layanan, dan pusat informasi pertanahan & tata ruang secara elektronik berbasis teknologi informasi. Oleh karena itu, Menteri ATR/BPN, Hadi Tjahjanto meminta percepatan dari implementasi sertipikat elektronik.

Layanan elektronik merupakan bagian dari *roadmap* ATR/BPN dalam pelayanan pertanahan. Tahun 2020 dan tahun 2021 merupakan tahun layanan berbasis elektronik. Pada tahun 2020, ada dua layanan elektronik yang diberlakukan secara nasional, yaitu: Hak Tanggungan Elektronik dan pelayanan informasi pertanahan elektronik berupa pengecekan, SKPT, dan Zona Nilai Tanah. Sedangkan, tahun 2021 adalah tahun pemberlakuan sertipikat elektronik, yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1/2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Roadmap Kementerian ATR/BPN dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2024, dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3: *Road Map* ATR/BPN dari tahun 2020 s/d 2024



2020	2021	2022	2023	2024
Peningkatan Kualitas	Berbasis Elektronik	Berbasis Elektronik	Jaminan Kepastian HAT	Institusi Berstandar Dunia

Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2022.

Berdasarkan tabel di atas penulis dapat menganalisis bahwa mulai tahun 2020 Kementerian ATR/BPN sudah melakukan upaya peningkatan kualitas data untuk menuju layanan berbasis elektronik pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2023. Sehingga pada tahun 2024, Kementerian ATR.BPN sudah memberikan layanan yang berstandar dunia.

Wawancara dengan Aksara Alif Raja, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran berkaitan implementasi layanan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar bahwa:⁹⁶

“Berkaitan dengan kesiapan Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam melakukan layanan berbasis elektronik, sebetulnya Kantor pertanahan sudah melakukan persiapan jauh-jauh hari sebelum rakerda dimulai. Terbukti sejak tahun 2020 sudah dilaksanakan beberapa layanan berbasis elektronik berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Elektronik, Pengecekan Elektronik, Informasi Zona Nilai Tanah Elektronik, Hak Tanggungan Elektronik dan Roya Elektronik. Layanan tersebut sudah mengeluarkan produk yang berupa dokumen dan informasi elektronik. Akan tetapi berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah secara elektronik maupun alih media sertipikat fisik belum diterapkan dan belum ada produk yang dihasilkan. Sekarang Kantor Pertanahan masih dalam tahap persiapan dengan melakukan percepatan digitalisasi dan validasi warkah.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas, penulis menganalisis bahwa beberapa layanan berbasis elektronik sudah diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sejak tahun 2020. Adapun layanan yang sudah diterapkan adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Elektronik, Pengecekan Elektronik, Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) Elektronik, Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*) dan Roya Elektronik.

⁹⁶ Aksara Alif Raja, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 16.20 WITA, tanggal 10 Februari 2023.

Dalam penerapannya, layanan tersebut sampai sekarang tidak ditemukan kendala.

Sejak dikeluarkannya kebijakan tentang sertipikat elektronik pada tahun 2021, belum ada Kantor Pertanahan di Sulawesi Selatan yang menerapkan sertipikat elektronik sampai pada akhir tahun 2022. Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan salah satu kantor yang juga belum menerapkan sertipikat elektronik. Walaupun dalam rekerda pada awal tahun 2022, Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah menyatakan untuk siap elektronik.

Selain itu, berdasarkan wawancara dengan Dyah Faizal, selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral bahwa:⁹⁷

“Sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar belum diterapkan sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 1/2021 dan hasil rakerda pada awal tahun 2022. Penerapan sertipikat elektronik akan diberlakukan secara bertahap dan tidak langsung kepada masyarakat luas. Akan tetapi, akan diterapkan kepada tanah instansi pemerintah terlebih dahulu. Kemudian diterapkan kepada tanah milik BUMN/BUMD, selanjutnya kepada masyarakat luas. Hal tersebut tentunya diperlukan persiapan dan kerjasama yang baik dengan pihak-pihak terkait. Untuk menuju kantor siap elektronik, sekarang Kantor Pertanahan Kota Makassar lagi berbenah dengan melakukan persiapan data untuk dapat mengimplementasikan sertipikat elektronik.”

Menurut hasil penelitian penulis, bahwa implementasi sertipikat-*el* di Kantor Pertanahan Kota Makassar masih dalam tahap persiapan. Tahap persiapan yang dilakukan adalah melakukan validasi data sehingga dapat meningkatkan kualitas data pertanahan. Secara proses, pendaftaran dan input data sudah menggunakan sistem elektronik yaitu dengan menggunakan Aplikasi Komputerasi Kantor Pertanahan (KKP),

⁹⁷ Dyah Faizal, Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 17.11 WITA, tanggal 15 Februari 2023.

Sentuh Tanahku, Survei Tanahku dan Aplikasi My Sertipikat. Data-data pemohon yang sudah diinput ke dalam sistem tersimpan secara elektronik pada pangkalan data atau *database* pada Kantor Pertanahan Kota Makassar maupun di Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN.

Data hasil pendaftaran tanah masyarakat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah tersimpan secara elektronik, akan tetapi produk yang dihasilkan masih berupa sertipikat fisik (analog). Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Makassar terus berinovasi dan bekerja keras untuk dapat mengimplementasikan layanan berbasis teknologi yaitu penerbitan sertipikat-*el*.

2. Hambatan Pemberlakuan Sertipikat Elektronik di Kota Makassar

Program sertipikat elektronik memiliki celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami tentang sertipikat elektronik dan juga program sertipikat elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses ke desa dan pelosok Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet.⁹⁸

Berdasarkan pendapat dari berbagai pihak dan hasil penelitian sebelumnya terdapat beberapa hambatan dalam pemberlakuan sertipikat tanah elektronik, diantaranya:⁹⁹

⁹⁸ Arif Rahman Hakim dan Muamar Alay Idrus, 2021. *Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*, JURIDICIA, Volume 3, Nomor 1, November 2021, hlm.5. <https://e-journal.fh.unmul.ac.id/index.php/mulrev/article/view/646>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.

⁹⁹ Suci Febrianti., *Op Cit*, hlm.205-206.

- a. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik, untuk hal ini maka Kementerian ATR/BPN terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh indonesia. Tidak ada sejenkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi.
- b. Validitas data di Indonesia tidak semata-mata tergantung hanya pada Kementerian ATR/BPN, karena terdapat keterkaitan dengan lain yang akan turut memengaruhi validitas basis data pertanahan, misalnya data kependudukan dan catatan sipil. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak *terupdate* sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh indonesia.
- c. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan serta peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.

- d. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak legislatif. Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
- e. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah ke atas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi.
- f. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola pemerintah, seperti: elektronik Kartu Penduduk (*e-KTP*), termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya belum benar-benar aman. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan oleh para *hacker*.

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastry bahwa ada beberapa penghambat implementasi dari kebijakan sertipikat elektronik, sehingga belum bisa diberlakukan secara umum yaitu:¹⁰⁰

- a. Pada tahap uji coba sertipikat elektronik ini tidak terekspos dan tidak berjalan dengan baik.

¹⁰⁰ Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, *Op Cit.*, hlm.102-103.

- b. Dari sisi keamanannya masih belum terjamin.
- c. Terkait dengan dana anggaran, untuk Kementerian ATR/BPN masih dirasa belum berkonsentrasi pada program sertipikat elektronik.
- d. Masih banyaknya sengketa pertanahan yang sedang berlangsung di pengadilan.
- e. Akses internet yang belum menjangkau seluruh pelosok negeri.
- f. Sebagian kalangan masyarakat masih awam terhadap teknologi.
- g. Tidak semua masyarakat memiliki “alat” untuk mengakses informasi dan komunikasi.
- h. Banyaknya tanah di Indonesia yang tidak terdaftar secara nasional.

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian di atas, penulis menganalisis bahwa dalam menerapkan sertipikat elektronik di Kota Makassar masih terdapat beberapa hambatan. Salah satu hambatan yang menjadi tantangan berat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah validasi data yang belum rampung. Jumlah data yang akan ditingkatkan kualitas datanya mencapai jutaan. Selain itu, hambatan terkait kesiapan SDM dalam mendukung pelayanan berbasis elektronik.

3. Penyelesaian Hambatan Pemberlakuan Sertipikat Elektronik di Kota Makassar

Transformasi sertipikat hak atas tanah dari bentuk analog ke digital banyak mengalami beberapa hambatan dalam implementasinya. Salah satu hambatan yang sangat berpengaruh adalah pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan khususnya di Kota Makassar yang belum

rampung. Selain itu, validasi data yang ada di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia masih sangat minim. Validasi data tersebut berupa validasi data surat ukur untuk memastikan kebenaran data fisik dan validasi buku tanah untuk memastikan kebenaran data yuridis sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan analisis penulis, ada beberapa hambatan dalam pemberlakuan sertipikat elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, yaitu:

a. Validasi Data

Salah satu upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk meningkatkan kualitas data menuju Kantor siap elektronik adalah dengan melakukan digitalisasi warkah dan melakukan percepatan validasi data. Digitalisasi warkah adalah kegiatan mengalihmediakan data analog (konvensional) menjadi dokumen elektronik yang nantinya akan digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sedangkan validasi data merupakan kegiatan dalam mencocokkan atau melakukan kesesuaian antara data fisik dengan data yang ada dalam sistem atau aplikasi yang ada pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan wawancara dengan Andi Ryan Eru Kurniawan. M, selaku koordinator substansi pada seksi penetapan hak dan pendaftaran mengatakan bahwa:¹⁰¹

¹⁰¹ Andi Ryan Eru Kurniawan. M, Koordinator Substansi pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 19.27 WITA, tanggal 14 Februari 2023.

“Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yang dimulai pada tahun 2020 dalam mempercepat peningkatan kualitas data adalah dengan melakukan digitalisasi data dan entri data fisik dan data yuridis ke dalam sistem Aplikasi KKP yaitu dengan melakukan kerjasama dengan pihak ketiga. Akan tetapi kegiatan tersebut tidak berjalan lama karena terkendala dengan anggaran. Pada tahun 2021, kegiatan peningkatan kualitas data dilanjutkan dengan menggunakan sumber daya yang ada pada kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu dengan membentuk tim percepatan peningkatan kualitas data yang dipantau progresnya tiap hari oleh Kepala Kantor. Kemudian pada tahun 2022 sampai sekarang tim tersebut tetap ada, akan tetapi tidak dipantau lagi progresnya tiap hari, sehingga progres kegiatan peningkatan kualitas di Kota Makassar sangat lambat.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas, penulis menganalisis bahwa kegiatan peningkatan kualitas data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan sejak tahun 2020 sampai sekarang akan tetapi belum berjalan dengan baik dan cenderung melambat. Adapun data persentase yang diperoleh penulis dari hasil penelitian berkaitan dengan peningkatan kualitas data yang sudah dinyatakan siap elektronik per tanggal 31 Januari 2023 adalah sebesar 202.649 data atau 58.77%. Oleh karena itu, untuk menerapkan layanan berbasis elektronik, seperti sertipikat elektronik diperlukan persentase kualitas data yang lebih tinggi.

Kegiatan validasi data dan digitalisasi warkah baik data fisik maupun data yuridis merupakan jembatan untuk menuju pelayanan berbasis elektronik. Oleh karena itu, diperlukan upaya-upaya dan strategi serta kerja keras dari pegawai atau karyawan di Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam melakukan digitalisasi warkah yang jumlahnya mencapai jutaan.

Salah satu upaya dan strategi yang dilakukan oleh Kantor pertanahan Kota Makassar adalah dengan membentuk tim peningkatan kualitas data yang melaporkan progres pekerjaannya setiap hari kepada Kepala Kantor. Selain itu, untuk mendukung dan mempercepat peningkatan kualitas data maka diperlukan kolaborasi dan partisipasi antara Kantor Pertanahan dengan beberapa pihak. Pihak-pihak tersebut diantaranya Notaris/PPAT, Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB), Pemerintah Daerah, dan BUMN.

b. Kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM)

Salah satu variabel yang dapat mempengaruhi suatu kebijakan agar dapat dilaksanakan atau diimplementasikan dengan baik adalah sumber daya manusia (*human resources*). Dalam era digitalisasi sekarang ini diperlukan sumber daya manusia berkompeten dalam bidang informasi dan teknologi. Selain itu, diperlukan sumber daya manusia yang selalu mengikuti perkembangan teknologi yang ada, sehingga tidak gagap teknologi.

Kebijakan sertipikat elektronik yang sekarang akan diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar membutuhkan sumber daya manusia atau pegawai yang berkompeten dalam bidang informasi dan teknologi. Walaupun jumlah sumber daya manusia atau pegawai yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah mencukupi yaitu 217 orang. Akan tetapi, tidak semua pegawai dapat melakukan peningkatan kualitas data. Hal tersebut disebabkan oleh karena pada

Kantor Pertanahan terdiri dari berbagai seksi dan subbagian yang mempunyai tugas dan fungsi yang berbeda-beda.

Wawancara dengan Aksara Alif Raja, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran berkaitan kesiapan SDM pada Kantor Pertanahan Kota Makassar bahwa:¹⁰²

“SDM yang pada kantor Pertanahan Kota Makassar, jika dilihat dari jumlah pegawainya sudah cukup untuk melakukan percepatan dalam pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Akan tetapi, tidak bisa dipungkiri bahwa masih banyak pegawai yang kurang disiplin menggunakan waktunya dalam bekerja. Selain itu, masih perlu dilakukan pembinaan dalam rangka peningkatan kualitas SDM.”

Berdasarkan wawancara di atas, penulis menganalisis bahwa secara umum SDM yang ada di Kota Makassar belum siap secara maksimal dalam mendukung pelayanan berbasis elektronik. Hal tersebut disebabkan karena kurang disiplin dalam menggunakan waktu dalam bekerja. Oleh karena itu, diperlukan upaya-upaya penerapan *reward and punishment* oleh atasan kepada bawahannya.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk percepatan implementasi dari sertifikat elektronik yaitu dengan menambah jam kerja di luar jam pelayanan atau lembur. Selain itu, dengan melakukan perjanjian kontrak kerja dengan pihak ketiga dalam melakukan digitalisasi data warkah.

Selain itu, untuk mendukung kesiapan dari SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, maka dilakukan pelatihan-pelatihan dalam bidang informasi dan teknologi yang dilaksanakan

¹⁰² Aksara Alif Raja, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Makassar, wawancara pada pukul 16.25 WITA, tanggal 10 Februari 2023.

secara berkala. Sehingga SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar bukan hanya unggul dari segi kuantitas, akan tetapi unggul dari segi kualitas.

c. Pendaftaran tanah belum tuntas

Estimasi jumlah bidang tanah di seluruh Indonesia ± 126 juta bidang tanah. Sejak tahun 1961 s.d. 2016 (56 tahun), jumlah bidang tanah yang terdaftar melalui pendaftaran tanah pertama kali baik secara sporadik (perorangan) maupun sistematis (proyek) melalui Program Nasional Agraria (Prona), Program daerah (Proda), program Lintas Sektorial, Redistribusi Tanah, SMS, MBR, BMN dan program lainnya sebesar 46 juta (36.5%). Pada tahun 2017 s.d. Mei 2023, jumlah bidang tanah yang telah didaftarkan melalui pendaftaran rutin (sporadik) dan melalui proyek PTSL (sistematis) serta program lainnya mencapai 102.4 juta bidang tanah. Sehingga sisa jumlah bidang tanah yang belum terdaftar diperkirakan selesai sampai tahun 2025 sebesar 19 juta bidang tanah.¹⁰³

Adapun upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu dengan melakukan percepatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan menerapkan sistem 3M, yaitu mendekat, merapat, menyeluruh. Sistem pendaftaran tanah tersebut dilakukan dari berbasis kelurahan per kelurahan kemudian menjadi kota lengkap.

¹⁰³ Tomi Kristian, 2023, Webinar *3in1* Agraria: “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” <https://youtu.be/ODQBeXuPIIU>, diakses pada tanggal 15 Jul 2023.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kebijakan Sertipikat Elektronik belum diimplementasikan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, karena dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu validasi data yang belum selesai dan kesiapan SDM serta kegiatan pendaftaran tanah yang belum tuntas. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Makassar terus melakukan inovasi dan upaya dalam peningkatan kualitas data dengan melakukan percepatan validasi warkah, baik data fisik maupun data yuridis serta mewajibkan semua pegawai untuk mengikuti pelatihan dan pengembangan kompetensi dalam bidang informasi dan teknologi.
2. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam menyelesaikan hambatan dalam penerapan sertipikat elektronik, yaitu: melakukan percepatan validasi warkah data fisik dan data yuridis dengan membentuk tim peningkatan kualitas data dan bekerjasama dengan pihak ketiga, serta melakukan peningkatan kualitas SDM dengan mengikuti pelatihan dan *workshop* secara berkala.

B. Saran

1. Pihak Kantor Pertanahan Makassar diharapkan untuk segera menerapkan sertipikat elektronik dengan meningkatkan perlindungan terhadap keamanan data pribadi masyarakat dan meningkatkan kerjasama dengan berbagai pihak (*stakeholder*).

2. Pemerintah seharusnya mengeluarkan peraturan yang lebih tinggi dari Peraturan Menteri yang mengatur khusus secara teknis tentang pendaftaran tanah secara elektronik berupa Peraturan Pemerintah, sehingga lebih memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hak atas tanah masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Achmad Ali, 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta.

Deni Darmawan, 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif*. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.

Hadi Arnowo dan Waskito, 2020. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Irawan Soerodjo, 2021. *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. LaksBang Mediatama, Yogyakarta.

Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Paratek Penulisan Artikel*. Mirra Buana Media, Yogyakarta.

Marwan Mas, 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sah Media, Makassar.

Riduwan, 2018. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Alfabeta, Bandung.

Salim, H.S., 2017. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Rajawali Pers, Jakarta.

Sugiyono, 2020. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.

—————, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah-Persepektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Kencana. Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Jurnal/Makalah/Webinar:

Aa Muhammad Insany Rachman dan Evi Dwi Hastri, 2021. *Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik*. *Mulawarman Law Review*, Volume 6 Issue 2, Desember 2021, ISSN Print: 2527-3477. ISSN Online: 2527-3485. Publisher: *Faculty of Law*, Mulawarman University Indonesia, <https://e-journal.fh.unmul.ac.id/index.php/mulrev/article/view/646>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.

Andi Tira, 2019. *Perlindungan Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*. *Clavia: Jurnal of Law*, Vol. 17 No.2, November 2019 <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1223>, diakses pada tanggal 14 Desember 2022.

- Arif Rahman Hakim dan Muamar Alay Idrus, 2021. *Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*, JURIDICIA, Volume 3 Nomor 1 November 2021, hlm.5, <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/download/191/147/721>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.
- Audy Murfy. 2022. Materi Webinar: Kongres Wanita Indonesia, *Amankah Sertipikat Tanah Elektronik? Pentingnya Memahami Pembuatan Sertipikat Tanah Elektronik*, <https://kowani.or.id/webinar-amankah-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.
- Dian Aries Mujiburohman, 2021. *Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Tekhnis Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol.7 No.1 Mei 2021, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/472>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.
- Enny Agustina, 2021. "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." Solusi, ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X, hlm.358, <https://jurnal.unpal.ac.id/index.php/solusi/article/view/424>. diakses pada tanggal 12 Agustus 2022.
- I Gde Suranaya Pandit, 2016. *Konsep Keadilan dalam Persepsi Bioetika Administrasi Publik*. Vol.1 No.1, Magister Administrasi Publik, Universitas Warmadewa, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/publicinspiration/article/view/86>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.
- Novita Riska Ratih, 2021. *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*. Jurnal Signifikan dan Humaniora Vol.2 No.4 (2021) Agustus, <http://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/2982>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.
- Nur Hidayah Alimuddin, 2021. *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jurnal SASI Vol.27 No.3 Juli September 2021, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.
- Nurul Huda dan Harimukti Wandebori, 2021. *Problematika Transformasi Sertipikat Tanah Digital*, Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, Volume 2 No. 1, November 2021, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, <https://jurnalmarcapada.stpn.ac.id/index.php/JM/article/view/7> diakses pada tanggal 19 November 2022.
- Ratnaningsih, 2021. *Webinar Amankah Sertifikat Tanah Elektronik*, Kongres Wanita Indonesia, Slide 4, <https://kowani.or.id/webinar-amankah-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada tanggal 15 Februari 2023.

R.Tony Prayogo, 2016. Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang, Jurnal Legislasi Indonesia Vol.03 No.02 Juni 2016, <https://ejurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151>, diakses tanggal 20 April 2023.

Risti Dwi Ramasari dan Shella Aniscasary, 2022. *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>, diakses pada tanggal 14 November 2022.

Suci Febrianti, 2021. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Indonesian Notary. Vol.3 No.3(2021), <https://www.coursehero.com/file/129038129/2029-3432-1-SMpdf/>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2022.

Tomi Kristian, 2023, Webinar *3in1 Agraria: “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”* <https://youtu.be/ODQBeXuPI1U>, diakses pada tanggal 15 Jul 2023.

Yagus Suyadi, 2021. *Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik Ditinjau dari Keamanan dan Kepastian Hukum*, hlm.8, <https://youtu.be/tm7QS8XJimQ>, diakses pada tanggal 20 Desember 2022.

Tesis/Disertasi

Andi Tira, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.

Inche Sayuna, *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Muhallis, 2016. *Hakikat Pendaftaran tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan*, Disertasi Program Doktor Universitas Muslim Indonesia.

Artikel /Website:

Dewi Ratna, 2022. merdeka.com, <https://www.merdeka.com/pendidikan/ini-pendapat-andi-hamzah-dan-simanjuntak-soal-perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 25 Oktober 2022.

Giri Hartomo, 2022. I News.id, <https://www.inews.id/finance/makro/bpn-klaim-penerapan-sertifikat-elektronik-hindari-mafia-tanah/all>, diakses pada tanggal 30 Desember 2022.

Yanita Patriella, Bisnis.com, 2021, *Sertifikasi Tanah Elektronik Dijamin Aman, Begini Sistem Proteksinya*, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210209/47/135425/sertifikasi-tanah-elektronik-dijamin-aman-begini-sistem-proteksinya>, diakses pada tanggal 21 Mei 2023.







UNIVERSITAS
BOSOWA

PASCASARJANA

Jalan Urip Sumoharjo Km. 4

Makassar-Sulsel 90231

Telp. 0411 452 901 – 452 789

Faks. 0411 424 568

pascasarjana@universitasbosowa.ac.id

KETERANGAN HASIL TURNITIN TESIS
TURNITIN/TESIS/074/UNIBOS/1/2023



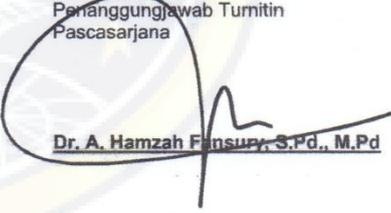
Nama : SYAMSUR
Stambuk : 4621101010
Fakultas / Jurusan : PASCASARJANA/ ILMU HUKUM

Submission Date:	29-May-2023 01:17AM (UTC-0400)
Submission ID:	2104307456
File Name:	IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM MENINGKATKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HAK ATAS TANAH DI KOTA MAKASSAR
TURNITIN ORIGINALITY REPORT	
20%	
SIMILARITY INDEX	

Sebagaimana data tersebut, telah dilakukan pengecekan **Similarity Check** berdasarkan keadaan yang sebenar-benarnya.

Demikian keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 29 Mei 2023
Penanggungjawab Turnitin
Pascasarjana


Dr. A. Hamzah Fiansury, S.Pd., M.Pd

Surat Keterangan Penelitian pada Kantor Pertanahan



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8 Makassar Telp: (0411) 866622 email: kot-makassar@atrpn.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 979/SKet-73.71.UP.02.01/III/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : SYAMSUR
Nomor Pokok : 4621101010
Pekerjaan : MAHASISWA (S2)
Program Studi : ILMU HUKUM PADA PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR.

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami dalam rangka penyusunan Tesis dengan judul penelitian "**Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar**".

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 21 Maret 2023

An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar
Kepala Subbagian Tata Usaha

Ditandatangani secara elektronik

Aslinda Amsak, S.E., M.M.
NIP. 19750512 200804 2 001



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

Melayani, Profesional, Terpercaya

Dokumentasi wawancara dengan Bapak Dyah Faisal, selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Makassar.



Dokumentasi wawancara dengan Bapak Aksara Alif Raja, S.E., M. Adm. S.DA, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Makassar.



Dokumentasi wawancara dengan Andi Ryan Eru Kurniawan. M, S.Tr, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Makassar.



RIWAYAT HIDUP PENULIS



Syamsur, S.H., lahir di Bulukumba, Kecamatan Herlang, Kabupaten Bulukumba, pada tanggal 26 Juni 1986. Anak ke-2 dari pasangan Bapak Muhammad Basri dan Ibu Nurmiati. Suami dari Triana Husada dan mempunyai satu orang anak perempuan bernama Anindita Azzahra Syam.

Adapun jenjang pendidikan yang telah ditempuh oleh penulis:

1. SD Negeri 120 Bajang, lulus tahun 1999.
2. SMP Negeri 1 Herlang, lulus tahun 2002.
3. SMA Negeri 1 Bulukumba, lulus tahun 2005.
4. Strata Satu (S1) Universitas Bosowa lulus tahun 2021.

Tahun 2011 penulis terangkat menjadi Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya pada tahun 2012 di mutasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang. Kemudian pada tahun 2016 di mutasi ke Kantor Pertanahan Kota Makassar dan bertugas sampai sekarang.