

**URGENSI PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH
SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Tesis



**Diajukan Sebagai Persyaratan Mengikuti Ujian Tesis (UT)
Pada Bagian Studi Magister Kenotariatan (M.Kn)
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

**Nama : M ILHAM DWI PUTRANTO
NIM : 02022682024004**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. (Pembimbing Utama)**
- 2. Amin Mansyur, S.H., M.H. (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2022

HALAMAN PENGESAHAN
URGENSI PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH
SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Oleh :

M ILHAM DWI PUTRANTO
02022682024004

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 7 Desember 2022.

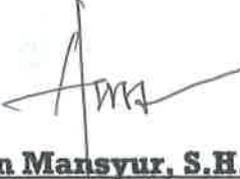
Palembang,

2022

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL
NIP. 197704292000011002


Amin Mansyur, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	: M Ilham Dwi Putranto
Nomor Induk Mahasiswa	: 02002682024004
Alamat	: Komp Sukarami Indah Blok B5 No 15
Asal Instansi:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali seara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 2022

Yang membuat pernyataan



M Ilham Dwi Putranto

NIM.0202682024004

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:
URGENSI PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH
SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Diajukan oleh :

M ILHAM DWI PUTRANTO
02022682024004

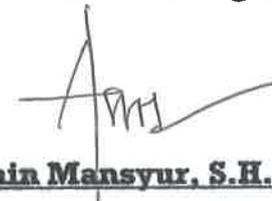
Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)
Magister Kenotariatan

Menyetujui,

Pembimbing I,


Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL
NIP. 197704292000011002

Pembimbing II,


Amin Mansyur, S.H., M.H.

Tesis ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**URGENSI PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH
SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Disusun oleh:

**M ILHAM DWI PUTRANTO
02022682024004**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 7 Desember 2022 serta telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji:

Ketua : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL

Sekretaris : Amin Mansyur, S.H., M.H.

Anggota : 1. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.H.

2. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.

Tanda Tangan

()

()

()

()

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“ DO THE BEST YOU CAN UNTIL UNTIL YOU KNOW BETTER.
THEN WHEN YOU KNOW BETTER, DO BETTER”**

Tesis ini kupersembahkan untuk:

- **ALLAH SWT & Nabi Muhammad SAW**
- **Kedua orang tua**
- **Keluarga besarku**
- **Semua sahabat orang yang telah
selalu mendukungku**
- **Almamater Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kepada Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan berkah bagi kehidupan seluruh semesta alam. Akhirnya penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional.”

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, sehingga hambatan dan kesulitan dapat terlewati, atas bantuan, dukungan, dan motivasi yang diberikan secara moriil dan materiil, penulis mengucapkan terima kasih.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Masih terdapat banyak kekurangan yang juga disebabkan oleh terbatasnya ilmu pengetahuan, dan pengalaman yang penulis miliki.

Oleh karena itu demi sempurnanya tesis ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran yang berupa kritikan dan saran yang bersifat membangun.

Penulis berharap tesis ini dapat menghadirkan manfaat bagi para pembaca dan berkontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum.

Akhir kata semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya selalu.

Amin.

Palembang, 2022

M Ilham Dwi Putranto
Nim. 02022682024004

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: “Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional” yang juga merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan sebagai berikut:

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus menjadi pembimbing utama dalam penulisan tesis ini;
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya seseorang yang pernah bersedia membimbing saya pada penulisan skripsi ;
5. Bapak Amin Mansyur, S.H., M.H., selaku pembimbing akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal hingga perkuliahan ini selesai
6. Kedua orang tua saya, Bapak H. Muyono, S.Sos., M.Kes. dan Mama Hj. Harni,Amd.Farm, terima kasih atas segala cinta kasih yang telah diberikan selama ini beserta doa, dukungan, wejangan dan motivasi yang tak kunjung putus kepada saya;
7. Kakak-kakak saya, Tiara Widya Ningsih, S.Si. dan Yudha Febriansyah, S.T.terima kasih atas segala hiburan, semangat, dan doa yang selalu diberikan kepada saya;

8. Putri Ayu Wulandari, S.H. terimakasih untuk segalanya yang telah memberi semangat, dukungan, hiburan serta hadir menemani keluh kesah selama penulisan kepada saya;
9. Keluarga besar tersayang, terima kasih atas segala doa, dukungan, serta motivasi yang diberikan kepada saya;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
11. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
12. Sahabat-sahabatku Seperjuangan (Almi Qodarrahan, Raka Andika Jagat Nata, Yessy Monica Putri) atas doanya;

Terimakasih telah memberikan pengalaman, kebahagiaan, pendidikan kepada saya sembari berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam tesis ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan tesis ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya. Penulis menyadari bahwa tesis ini belum sempurna, baik dari segi materi maupun penyajiannya.

Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dalam penyelesaian tesis ini. Akhir-akhir ini penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan hal-hal yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi para pembaca, dan khususnya bagi penulis juga. Akhir kata, sekecil apapun kontribusi pemikiran yang penulis sampaikan dalam makalah ini, semoga bermanfaat bagi kita semua.

ABSTRAK

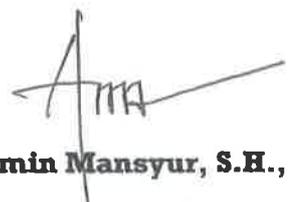
Sebagai respon terhadap pandemi covid 19 Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang dimana hal ini menjadi suatu terobosan baru dalam pelayanan pendaftaran tanah, namun hal ini justru menyebabkan pelayanan pendaftaran tanah sempat terhambat dan ketidakpastian antar pelaksana hukum. Permasalahan dalam penelitian ini adalah urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik di badan pertanahan nasional, hambatan dalam implementasi peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional, bagaimana seharusnya peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi, hambatan, dan bagaimana seharusnya implementasi sertipikat elektronik dilaksanakan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative dengan pendekatan sosiologi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Penerapan sertipikat tanah elektronik dapat menghemat biaya, waktu dan dapat mengurangi korupsi yang dilakukan oleh oknum Badan Pertanahan Nasional serta untuk beradaptasi dengan digitalisasi di era globalisasi saat ini. Hambatan-hambatan yang ada dalam implementasi sertipikat tanah secara elektronik ialah kurangnya sarana yang ada, ketidakhadiran petunjuk teknis bagi petugas BPN, dan tidak terpenuhinya kualitas sumber daya petugas BPN. Agar penerapan sertipikat tanah secara elektronik dapat berjalan dengan baik, diperlukan peningkatan keamanan dalam sistem elektronik milik pemerintah, sosialisasi lebih lanjut terhadap masyarakat dan praktisi hukum, serta diperlukan petunjuk teknis bagi petugas ATR/BPN agar dalam melaksanakan tugasnya lebih terstruktur dan terarah.

Kata Kunci : Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional; Petunjuk Teknis; Urgensi Sertipikat Elektronik;

Pembimbing I,


Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL.
NIP. 197704292000011002

Pembimbing II


Amin Mansyur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

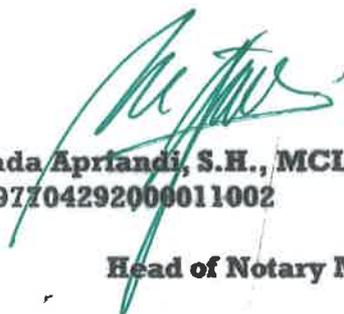

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

As a response to the Covid-19 pandemic, the Ministry of Agrarian Spatial Planning and the National Land Agency has issued Ministerial Regulation ATR/BPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, which is a new breakthrough in land registration services, but this actually has caused land registration services to be hampered and uncertainty among law enforcers. The problems in this study are the urgency of implementing electronic land certificates at the National Land Agency, obstacles in implementing the Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates at the National Land Agency, the effective and efficient application of the Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. This is a normative legal study with a sociological approach. The results of this study indicate that the application of electronic land certificates can save costs and time, and it can reduce corruption by public officers of the National Land Agency. Furthermore, it is a step forward to digitalization in the current era of globalization. The obstacles are the lack of existing facilities, the absence of technical instructions for BPN officers, and the lack of quality human resources for BPN officers. In order for the application of electronic land certificates to work properly, it is necessary to increase security in the government's electronic system, further outreach to the public and legal practitioners, and technical instructions are needed for ATR/BPN officers to carry out their duties in a more structured and directed manner.

Keywords: Ministry of Agrarian Spatial Planning and National Land Agency; Technical Instructions; Electronic Certificate Urgency.

Advisor I,


Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL.
NIP. 197704292006011002

Advisor II


Amin Mansyur, S.H., M.H

Head of Notary Masters Study Program,


Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMAKASIH	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Kerangka Teori	15
1. Grand Theory	15
2. Middle Range Theory	17
3. Applied Theory	19
F. Definisi Operasional	21
G. Metode Penelitian.....	23
1. Tipe/Jenis Penelitian.....	24
2. Pendekatan Penelitian	24
3. Jenis dan Data Penelitian	25
4. Lokasi Penelitian.....	30
5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian	31
6. Teknik Pengolahan Data Penelitian	32
7. Teknik Analisis Data Penelitian.....	33
8. Teknik Penarikan Kesimpulan	33
BAB II HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH, DAN SERTIPIKAT.	35
A. Hak Atas Tanah	35
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	35
2. Hak – Hak Penguasaan Atas Tanah	37
B. Pendaftaran Tanah	46
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	46
2. Kegiatan Pendaftaran Tanah	48
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	51
4. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	52
C. Sertipikat Hak Atas Tanah	53
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	53
2. Macam-Macam Sertipikat	54
3. Fungsi Sertipikat Tanah	58

4. Isi Sertipikat Tanah Secara Elektronik	60
---	----

BAB III	URGENSI, HAMBATAN PENERAPAN SERTIPIKAT SECARA ELEKTRONIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL.....	106
	A. Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Di Badan Pertanahan Nasional	106
	1. Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan.....	106
	2. Tujuan Penerapan Seritipikat Secara Elektronik....	116
	B. Kelemahan Dalam Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional	118
	1. Hambatan Bagi Kantor Pertanahan	121
	2. Hambatan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah	125
	3. Hambatan Bagi Masyarakat Terhadap Penerapan Sertipikat Secara Elektronik	131
	C. Bagaimana Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Ini Dapat Berlaku Secara Efektif Dan Efisien pada Badan Pertanahan Nasional	134
	1. Urgensi Petunjuk Teknis terhadap Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik	135
	2. Kepastian Hukum terhadap Sertipikat Elektronik..	137
	3. Peningkatan Sumber Daya Manusia serta Sarana dan Prasarana Pada Kantor Pertanahan	142
BAB IV	PENUTUP.....	146
	A. Kesimpulan.....	146
	B. Saran.....	147
	DAFTAR PUSTAKA	149
	LAMPIRAN	153

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara Hukum yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 : “ Negara Indonesia adalah negara hukum”. Hal ini membuat semua lapisan masyarakat Indonesia harus menaati peraturan hukum yang berlaku di Indonesia. Sebagai negara hukum Indonesia mengatur hukum di bidang pertanahan sesuai dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) : “ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara atau pemerintah merupakan penguasa, pengatur, dan pengelola, dan mempunyai kewenangan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Kewenangan yang dimiliki oleh Negara atas pengelolaan bumi, kekayaan alam yang pada realitanya dilaksanakan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah melalui kebijakan-

¹ Pahlefi. “*Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria*”. Majalah Hukum Forum Akademika. Volume 25. Nomor 1, Maret 2014. Hlm 140.

kebijakan (policy making/beleid maken) dilandasi nilai-nilai filosofi Pancasila seperti: Ke-Tuhanan, kemanusiaan, keadilan, kesejahteraan.²

Implementasi dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Indonesia membuat Undang-Undang Republik Indonesia no. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang tercantum dalam pasal 1 ayat (2) : “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Didalam pemanfaatan tanah yang dikuasai oleh negara ini warga negara Indonesia berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria : “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Adapun pemanfaatan atas hak yang dapat dikuasai oleh warga negara Indonesia lainnya adalah hak atas air dan ruang angkasa yang

² Baihaqi. “Landasan Yuridis terhadap Aturan Hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”. *Peuradeun International Multidisciplinary Journal*. Vol. II. No. 02, 2014, Hlm 131.

tercantum di dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria :
“Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam
pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa.

Dalam hal pemanfaatan hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada warga negara Indonesia harus di lindungi dan dijamin oleh negara yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai contoh diberikan sertifikat hak atas tanah yang di miliki oleh warga negara Indonesia yaitu hak milik di buktikan melalui buku tanah yang dikeluarkan oleh kementrian agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN).

Seiring dengan perkembangan kehidupan manusia dan masyarakat, ditandai dengan pesatnya pertambahan jumlah penduduk, arus modernisasi yang ditandai dengan kecanggihan transportasi, komunikasi dan informasi, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat pula. Fenomena itu tidak bisa dielakkan atau dihindari termasuk oleh masyarakat yang hidup di pedesaan. Manusia berlomba-lomba dalam menguasai tanah seiring dengan semakin bernilainya tanah secara ekonomis.³

Kepastian hukum yang diberikan oleh negara ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria : “Untuk menjamin

³ Arifin Bur dan Desi Apriani, “Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah,” *UIR Law Review* 1, no. 2 (2017): 127–36.

kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum dari hak atas tanah ini wajib untuk di daftarkan sebagai alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah sebagai tahap pertama warga negara Indonesia untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum memiliki definisi yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Didalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut

Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tujuan dari pendaftaran tanah ini terdapat pada Pasal 3 di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

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

Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam sertipikat itu tercantum mengenai data yuridis dan data fisik mengenai tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan

rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.⁴

Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara tersebut, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, maka menurut undang-undang sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁵

Tercantum dalam Pasal 1 ayat (7) definisi dari sertipikat adalah :
“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, adalah⁶:

⁴ Ade Kurniady Noor, “Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat”. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2016, Hlm 3.

⁵ Bur dan Apriani, “Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.”

⁶ Reynaldi A. Dilapanga, “Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960,” *Lex Crimen* 6, no. 5 (2017): 137–44, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16679>.

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat masal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Suatu sertifikat dapat dikatakan berkekuatan hukum tentunya apabila telah dilegalkan oleh pejabat yang berwenang. Hal yang membuat terjadinya sengketa kecendrungan terjadi apabila para pihak saling menyalahi dan berseteru dalam memperebutkan suatu hak atas tanah. Secara umum, sengketa hak atas tanah terjadi dimulai pada saat proses awal pembuatan sertifikat, yaitu pada saat pengukuran tanah.⁷

Dalam perkembangan zaman tentunya pemerintah Indonesia membuat kebijakan dalam modernisasi pelayanan terutama di bidang pertanahan salah satunya pendaftaran tanah secara elektronik yang menimbulkan produk akhir yaitu sertifikat hak atas tanah secara elektronik serta di tahun 2020 Indonesia memiliki kasus pandemic covid 19 yang mengharuskan pemerintah menerapkan kebijakan pembatasan sosial berskala besar hal ini tentu saja menjadi hambatan terhadap banyak hal seperti pendaftaran hak atas tanah dan berbagai hambatan yang lain karena pandemic covid 19. Hambatan inilah yang

⁷ Abdul Muthallib, "Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan, dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (2020): 21-43, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>.

menginspirasi pemerintah untuk menerapkan sertifikat elektronik terhadap hak atas tanah yang ditandai dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Definisi dari sertipikat elektronik tercantum dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 : “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”.

Sertipikat elektronik sekiranya telah memenuhi standar tersebut sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pasal 1 Angka 1 sampai 5 yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Adapun keadaan yang diterangkan pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini paparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik.⁸

⁸ Nur Hidayani Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia,” *Sasi* 27, no. 3 (2021): 335, <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.

Sertipikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack, menurut data cyber Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas hal ini tentu saja menimbulkan kepanikan didalam masyarakat karena seperti yang kita tahu Indonesia tidak lepas dari bayang-bayang sengketa tanah yang masih dalam persidangan di pengadilan lalu bagaimana sertifikat elektronik dapat dikatakan sebagai bukti autentik jika masuk ke ranah hukum perdata sampai proses peradilan jika terjadi sengketa.

Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa sertifikat elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah.⁹

"Komisi II DPR dan Menteri ATR/BPN sepakat menunda pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang

⁹ Basri Mulyani, Hairul Maksun, dan Johan, "Pembangunan Kesadaran Hukum Masyarakat Melalui Desa Sadar Hukum Di Kabupaten Lombok Timur," *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 2, no. 2 (2021): 104-15, <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>.

Sertipikat Elektronik dan segera melakukan evaluasi dan revisi terhadap ketentuan yang berpotensi menimbulkan permasalahan di masyarakat," demikian bunyi salah satu kesimpulan raker itu yang dibacakan Ketua Komisi II DPR Ahmad Doli Kurnia di Kompleks Parlemen, Senayan, Jakarta, Selasa (23/3).¹⁰ Dengan penundaan yang dilakukan atas hasil rapat kerja Bersama antara Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dan Menteri ATR/BPN untuk menciptakan sertifikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat dan dapat dilaksanakan secara merata dan maksimal terhadap seluruh pemegang hak atas tanah di Indonesia.

Kota Tangerang Selatan yang nota bene yang sangat berkembang dan memiliki program-program unggulan yang di terapkan di wilayah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan salah satunya pelayanan di bidang pertanahan di hari weekend, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan juga membuat inovasi seperti Sultan Tangsel, Quick Wins dan ada juga kerjasama dengan Pemkot yaitu pelayanan di Mal Pelayanan Publik serta One Map Policy sebagai upaya memperbaiki, membenahi, memetakan dan dilakukan peningkatan kualitas datanya agar bidang-bidang tanah K4 dapat dipetakan di peta Pendaftaran,¹¹ dan banyak lagi program unggulan yang tidak dilaksanakan di kantor pertanahan

¹⁰ CNN Indonesia, "Program Sertifikat Tanah Elektronik Resmi Ditunda," 2021, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210323140900-32-620987/program-sertifikat-tanah-elektronik-resmi-ditunda>. Diakses Pada Tanggal 10-05-2022.

¹¹ Kantah Tangsel, "DPR RI Kunker Spesifik dan Apresiasi Inovasi Pelayanan BPN Tangerang Selatan," 15 Desember 2021, <https://kot-tangerangselatan.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/1007/dpr-ri-kunker-spesifik-dan-apresiasi-inovasi-pelayanan-bpn-tangerang-selatan>. Diakses pada tanggal 18-08-2022.

kabupaten/kota lain. Disamping inovasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam hal jumlah sertipikat tanah yang telah di terbitkan berjumlah 80.550.102 dimana hal ini bukan jumlah yang sedikit di tingkat kota yang sangat berkembang pada saat ini hal ini tentu saja dapat memudahkan digitalisasi sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan karena hampir semua bidang tanah di Tangerang Selatan sudah memiliki sertipikat, selain itu kota Tangerang selatan yang jaraknya sangat dekat dengan ibu kota DKI Jakarta memudahkan untuk meningkatkan sarana dan pra sarana serta sdm petugas maupun masyarakat Tangerang selatan.

Apabila diliat dari survey Angka Melek Huruf (AMH) AMH sangat berkaitan erat dengan Angka Buta Huruf (ABH). Semakin tinggi AMH, menunjukkan semakin rendahnya ABH. Baik AMH maupun ABH, dapat digunakan untuk melihat capaian keberhasilan program-program pemberantasan buta huruf. AMH Kota Tangerang Selatan pada tahun 2020 mencapai 99,12 persen. Selama dua tahun terakhir AMH Kota Tangerang Selatan mengalami peningkatan apabila dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya Meskipun sedikit, namun peningkatannya itu menunjukkan bahwa angka buta huruf masyarakat telah mengalami penurunan. Implikasinya, kualitas SDM Kota Tangerang Selatan dari sisi pendidikan sudah meningkat, di Kota Tangerang Selatan dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan hasil yang cukup bagus. Pada tahun 2021, sebanyak 98,58 persen penduduk usia 15 tahun ke atas

mempunyai kemampuan membaca dan menulis huruf latin.¹² Diliat dari survey di atas masyarakat Kota Tangerang Selatan memiliki kemampuan untuk diterapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Selain di Kota Tangerang Selatan yang nota bene dalam penerapan sertipikat elektronik ini nanti banyak mendapatkan kemudahan karena dari segi letak geografis dekat dengan ibu kota maka dalam pendistribusian sarana dan pra sarana untuk mendukung penerapan sertipikat elektronik, dalam hal ini penulis juga melihat perbandingan apabila penerapan sertipikat secara elektronik ini dilaksanakan di wilayah Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten lain seperti di Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin, yang berada di Provinsi Sumatera Selatan yang dari tingkat Pendidikan , tingkat pengetahuan teknologi, maupun letak geografis yang unik seperti di Kabupaten Lahat yang berbukit-bukit dan sama halnya dengan Kabupaten Banyuasin yang memiliki desa desa di pinggiran sungai musi yang pastinya membuat hambatan dalam penerapan sertipikat secara elektronik dengan latar belakang inilah untuk dijadikan bahan penelitian di dalam tesis ini.

Berdasarkan hal - hal di atas menjadikan motivasi penulis untuk meneliti apakah sudah urgensi penerapan sertipikat elektronik ini

¹² Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan, *Indikator Kesejahteraan Rakyat Kota Tangerang Selatan* (BPS Kota Tangerang Selatan, 2021). Hal. 32.

dilakukan dan apabila di lihat dari penundaan sertipikat elektronik yang di rencanakan menjadi program ambisius bagi pihak kementrian ATR/BPN apabila implementasi dari sertipikat elektronik di kemudian hari dapat menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait, selain itu penulis akan mengkaji apa saja yang akan menjadi hambatan terhadap sarana dan pra sarana yang belum merata di Indonesia menjadikan motivasi penulis dalam meneliti tesis yang berjudul “Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana Kelemahan Dalam Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional?
3. Bagaimana Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Ini Dapat Berlaku Secara Efektif Dan Efisien Pada Badan Pertanahan Nasional?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis urgensi penerapan Sertipikat Tanah Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional.

2. Untuk menganalisis kelemahan dalam implementasi peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk menganalisis seharusnya peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan berupa kerangka konseptual maupun pemahaman dari para akademisi kepada semua pihak yang berkaitan dengan pembentukan dan perkembangan ilmu hukum dalam penerapan ilmu sosial, dan perundang-undangan tentang sertifikat elektronik.
2. Secara praktis,
 - a. Manfaat kepada masyarakat, penelitiain ini diharapkan sebagai sarana pemahaman terkait Urgensi Penerapan Sertipikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Manfaat bagi Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia penelitian ini diharapkan dapat membantu Kementrian ATR/BPN untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan, serta para praktisi hukum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Advokat dan berbagai profesi

lain yang berkaitan dengan Urgensi Penerapan Sertipikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional.

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian.¹³ Dalam penelitian ini menggunakan sebagai *grand theory* yaitu Teori Kepastian Hukum. Teori ini akan menjawab salah satu permasalahan yang dibahas yaitu kepastian hukum atas sertipikat tanah yang dikeluarkan secara elektronik.

Kepastian hukum adalah hal yang sangat penting dalam penerapan sertipikat elektronik. Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹⁴

¹³ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum* (Jakarta: Kencana, 2003). Hlm 41.

¹⁴ Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007).Hlm 8.

Menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum kemungkinan terjadi dalam situasi tertentu :¹⁵

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁶

Dalam hal penerapan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik harus menjamin kepastian hukum dalam hal Penerapan Sertifikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional.

¹⁵ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung: PT Revika Aditama, 2006).Hlm. 85.

¹⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010).Hlm 59.

2. Middle Range Theory

Dalam penelitian ini *Middle Range Theory* yang di gunakan adalah teori perlindungan hukum. Indonesia sebagai negara hukum wajib untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya baik yang menetap di Indonesia maupun di luar Indonesia. Teori ini akan digunakan dalam permasalahan yang ada yaitu implementasi sertipikat tanah elektronik.

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁷

Philipus M.Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, yakni:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum

¹⁷ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011).Hlm 10.

ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁸

Menurut Dworkin, sebagaimana yang dikutip oleh Piter Mahmud Marzuki menyatakan, “hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu”. Hakekat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana yang dikemukakan oleh Jeremy Bentem dan Rudolf Von Ihering, memandang bahwa, “hak adalah kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum”.¹⁹

Dalam hal penerapan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik harus memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat maupun pihak lain yang berkaitan dengan Penerapan Sertipikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik sehingga teori ini dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

¹⁸ Ibid. Hlm 20.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), Hlm. 176.

3. Applied Theory

Dalam penelitian ini *Applied Theory* yang di gunakan adalah teori pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Teori ini digunakan sebagai dasar untuk menjawab permasalahan mengenai hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan sertipikat tanah secara elektronik.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :²⁰

- a. Adanya serangkaian kegiatan. Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiataanya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat;

²⁰ Santoso Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2011).Hlm. 287-290

penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. Dilakukan oleh pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, 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 atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

- f. Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- g. Hak-hak tertentu yang membebani. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Dilihat dari unsur-unsur ini berkaitan dengan urgensi penerapan sertipikat elektronik adalah dimana suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur terhadap bidang bidang tanah untuk menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat elektronik terhadap masyarakat Indonesia terutama di tempat peneliti mengambil bahan penelitian tesis ini dikaitkan dengan bagaimana urgensi penerapan sertipikat elektronik itu sendiri di Badan Pertanahan Nasional.

F. Definisi Operasional

Definisi Operasional dari kata kunci, permasalahan, dan tema yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah:

- a. Urgensi jika dilihat dari bahasa Latin “urgere” yaitu (kata kerja) yang berarti mendorong. Jika dilihat dari bahasa Inggris bernama “urgent” (kata sifat) dan dalam bahasa Indonesia “urgensi” (kata

benda). Istilah urgensi merujuk pada sesuatu yang mendorong kita, yang memaksa kita untuk diselesaikan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia urgensi adalah keharusan yang mendesak atau hal sangat penting.²¹

- b. Sertipikat menurut pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 adalah : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.
- c. Sertipikat elektronik tercantum dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 : “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”.
- d. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 47 Tahun 2020 mengatur tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang tercantum di dalam pasal 4 : Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Urgensi” <https://kbbi.web.id/urgensi> (diakses pada 24 november 2021,pukul 10.00)

agrarian/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

- e. Kantor Pertanahan menurut pasal 29 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.²² Fungsi metode hukum adalah alat untuk mengetahui suatu masalah yang akan diteliti, baik ilmu sosial, ilmu hukum, maupun ilmu lainnya yang bertujuan untuk mendapatkan pengetahuan tentang gejala hukum sehingga dapat merumuskan masalah dan untuk menggambarkan secara lengkap mengenai aspek-aspek hukum.

²² Ibid.

1. Tipe/Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tipe/jenis penelitian normatif empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud sebagai penelitian hukum normatif-empiris (*Applied Law Research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum.²³

Dalam penelitian ini peneliti mengkaji secara detail hubungan antara penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik dengan keadaan yang sebenarnya di kota Lahat dengan di dukung data hasil wawancara bersama kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, Pelaksana Tugas (PLT) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dan salah satu masyarakat yang ada di Kota Tangerang Selatan, Kabupaten Lahat, Kabupaten Banyuwangi.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan penelitian yaitu :

a. Pendekatan Sosiologi Hukum (*Sociology Approach*)

Pendekatan Sosiologi Hukum Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang hendak “Mengkaji hukum dalam

²³ Op. Cit. Soerjono Soekanto .Hlm 43.

konteks sosial. Hasil yang diinginkan adalah menjelaskan dan menghubungkan, menguji dan juga mengkritik bekerjanya hukum formal dalam masyarakat”.²⁴ Hukum selalu bertautan dengan individu dan masyarakat, sehingga bekerjanya hukum itu tidak lepas dari realitas sosial di mana hukum itu bersemai. Hukum dihadirkan agar individu dan masyarakat berperilaku sebagaimana yang dikehendaki hukum.²⁵

3. Jenis dan Data Penelitian

Penelitian ini yang menggunakan jenis penelitian normatif empiris, diperlukan sumber data dan bahan hukum penelitian yang digunakan diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan (**Field Research**) melalui wawancara dengan responden dan penelitian kepustakaan dengan metode purposive sampling. Purposive sampling yaitu teknik sampling yang digunakan oleh peneliti jika peneliti mempunyai pertimbangan-pertimbangan tertentu dalam mengambil sampelnya.²⁶ (**Library Research**) yaitu penelitian yang mengkaji berbagai literatur serta peraturan perundang-undangan.

Adapun sumber data yang di pakai dalam penelitian ini adalah Terdiri dari sumber data primer, tersier, Sekunder, yaitu:

²⁴ Umar Sholahudin, “Pendekatan Sosiologi Hukum Dalam Memahami Konflik Agraria”, Jurnal Dimensi, Vol. 10 No. 2, November 2017, Hlm. 52.

²⁵ M.H. Dr. Bachtiar, S.H., *Metode Penelitian Hukum* (Banten: UNPAM PRESS, 2019). Hlm. 90.

²⁶ Suharsimi Arinkunto, *Manajemen Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010). Hlm 97.

1. Data Primer :

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek yang diteliti.²⁷ Data ini diperoleh dengan cara wawancara terstruktur, yaitu tanya jawab yang terarah untuk mengumpulkan data-data yang relevan saja. wawancara dilakukan dengan cara dilakukan dengan mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih terdahulu yang dipakai sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi padasaat wawancara di lakukan.²⁸

Sumber data penelitian ini di dapat melalui wawancara terstruktur dengan 8 narasumber yaitu Koordinator Pendaftaran Kantor Pertanahan Tangerang Selatan Rusadi Slametiyanto, S.Sos. dan Raden Herlambang dengan tugas utama melayani pendaftaran dalam bidang pertanahan di Kota Tangerang Selatan sehingga memahami dari masalah teknis maupun masalah yang ada terkait sertipikat baik untuk penerbitan sertipikat pertama kali serta pemeliharaan data sertipikat tanah sehingga dalam peneliti dalam penelitian ini mendapatkan data yang valid di Kota Tangerang Selatan,

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, dan Pelaksana Tugas (PLT) Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin yaitu Joni

²⁷ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021). Hlm. 57.

²⁸ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara), Hlm. 59.

Effendi, S.H., M.Kn. sebagai kepala kantor pertanahan mendukung data penelitian karena mendapatkan arahan terkait dengan terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik sehingga sebagai Stake Holder di Kabupaten Lahat dan Kabupaten Banyuasin bisa memahami kondisi di lapangan dan apabila mengalami hambatan dalam penerapannya sebagai pimpinan tertinggi kantor pertanahan di tingkat kabupaten dapat bekerja sama dengan pegawai Kantor Pertanahan serta dengan instansi lain untuk menyelesaikan hambatan dalam penerapan sertipikat elektronik ini sehingga dalam penerapan sertipikat secara elektronik ini kedepan dapat berjalan efektif dan efisien di Kabupaten Lahat dan Kabupaten Banyuasin.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Banyuasin yaitu Mardi Yandi, S.H., M.Kn. yang mengurus bidang kenotariatan maupun pertanahan di Kabupaten Banyuasin dan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Lahat Rosliza, S.H, M.Kn untuk mendukung data penelitian baik dari urgensi, hambatan, dan bagaimana seharusnya penerapan sertipikat secara elektronik ini untuk dapat berlaku di wilayah jabatannya yaitu Kabupaten Banyuasin dan Kabupaten Lahat.

Masyarakat di kota Tangerang Selatan yaitu Dr. Digdo Prakoso, S.H., M.H. sebagai pengguna sertipikat tanah analog di Kota Tangerang Selatan yang pada saat dilakukan wawancara

terstruktur sedang mengurus sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sehingga untuk mendapatkan data yang valid terkait dengan bagaimana pemahaman masyarakat terhadap penerapan sertipikat secara elektronik ini.

Masyarakat Kabupaten Lahat yaitu Selvi Sutriani sebagai pegawai swasta yang sedang melakukan pengurusan Akta Jual Beli di salah satu PPAT di Kabupaten Lahat dalam melakukan wawancara terstruktur untuk menanyakan sejauh apa mengetahui tentang penerapan sertipikat secara elektronik ,

Masyarakat Kabupaten Banyuasin yaitu Noor Ishmatuddin, S.I.P. sebagai Wakil Ketua DPRD Kabupaten Banyuasin karena sebagai wakil rakyat di Kabupaten Banyuasin yang salah satu fungsinya membuat peraturan bersama dengan bupati dan menampung aspirasi dari masyarakat banyuasin sehingga dalam penerapan sertipikat secara elektronik memahami apa saja yang menjadi urgensi dan hambatan yang ada di kabupaten banyuasin dalam penerapan sertipikat secara elektronik.

Sehingga untuk mendapatkan Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis, melalui pengamatan secara langsung serta merupakan hasil usaha gabungan dari kegiatan melihat, mendengar, dan bertanya.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah dalam bentuk jadi seperti data dalam dokumen dan publikasi. Adapun yang data

sekunder yang di pakai dalam penelitian ini adalah melalui bahan hukum dan jurnal-jurnal yang telah di publikasi sebelumnya berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian, Yakni :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Tranksaksi Elektronik
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- 6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

3. Data Tersier :

Data tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap sumber data primer dan sekunder.²⁹ Dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan subjek penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian yang di dukung dengan data primer yaitu wawancara dengan masyarakat Kota Tangerang Selatan, Masyarakat Kabupaten Lahat, Masyarakat Kabupaten Banyuasin dan Koordinator Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, Pelaksana Tugas (PLT) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin maka peneliti melakukan wawancara di Wilayah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, dan Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Lahat dan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Banyuasin.

Diambilnya tiga Kantor Pertanahan yang berbeda dan dua Notaris PPAT yang berbeda dikarenakan Kantor Pertanahan tersebut

²⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007). Hlm 113.

merupakan salah satu daerah yang sangat berkembang yang dimana Tangerang Selatan juga dekat dengan ibu kota Indonesia saat ini sebagai *policy maker*. Kantor Pertanahan kota Tangerang Selatan juga telah mengeluarkan sekitar 90 juta sertipikat.³⁰Dari segi kualitas data yuridis tanah juga ketiga Kantor Pertanahan tersebut juga memenuhi minimum kriteria dan sesuai sebagai salah satu pelaksana penerbitan sertipikat tanah elektronik. Data yuridis yang dimiliki oleh ketiga Kantor Pertanahan tersebut juga memiliki kemiripan berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan. Sebagai salah satu daerah yang sangat berkembang maka sesuai apabila ketiga Kantor Pertanahan tersebut digunakan sebagai lokasi penelitian.³¹

5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan di dalam penelitian ini adalah :

1. Dalam Penelitian Hukum Normatif

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mukti Fajar dan Yulianto Achmad,³² bahwa teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka

³⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Info Statistik Pendaftaran Tanah*. Tersedia pada <https://www.atrbpn.go.id/?menu=statistik>, diakses pada 25 Oktober 2022.

³¹*Ibid.*

³² *Ibid.*

terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

2. Dalam Penelitian Hukum Empiris

Wawancara untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara struktur (interview) dengan metode purposive sampling, yaitu dengan mewawancarai langsung kepada informan dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang sudah disiapkan terlebih dahulu. Untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penelitian ini maka penulis akan bertanya secara langsung kepada responden yaitu masyarakat Kota Tangerang Selatan, Kabupaten Lahat, Kabupaten Banyuasin dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lahat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin

6. Teknik Pengolahan Data Penelitian

Teknik Pengelohan Data, Pengelohan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:³³

1. Pemeriksaan data, yaitu data yang diperoleh diperiksa apakah masih terdapat kekurangan serta apakah data tersebut telah sesuai dengan permasalahan.

³³ *Ibid*, Hlm. 182.

2. Editing, yaitu proses meneliti kembali data yang diperoleh dari berbagai kepustakaan yang ada. Hal tersebut sangat perlu untuk mengetahui apakah bahan hukum yang telah kita miliki dan dapat dilanjutkan proses selanjutnya. Dari data yang diperoleh kemudian disesuaikan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini, editing dilakukan pada bahan hukum yang sudah terkumpul serta diseleksi terlebih dahulu dan diambil data yang diperlukan.
3. Sistematisasi bahan hukum, yaitu semua data yang sudah diperoleh dikumpulkan dan disusun secara sistematis sesuai dengan urutannya.

7. Teknik Analisis Data Penelitian

Bahan Hukum dan Informasi yang telah dikumpulkan baik melalui studi kepustakaan di analisis secara kualitatif guna menarik kesimpulan atas pokok permasalahan yang diajukan dengan cara menggunakan metode deskriptif analitis yakni mendeskripsikan bahan hukum yang diperoleh. Dengan demikian diperoleh suatu kesimpulan mengenai permasalahan yang diteliti.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan pada penelitian ini dilakukan menggunakan metode deduktif yaitu aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan (dikonkritisasi) dalam wujud peraturan

hukum yang konkrit, sehingga dapat ditafsirkan, dan dapat diperoleh kesimpulan.³⁴

³⁴ Arikunto, *Manajemen Penelitian* (Jakarta: Ineka Cipta, 2009). Hlm 72.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021.
- Alimuddin, Nur Hidayani. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Sasi* 27, no. 3 (2021): 335.
<https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.
- Arief, Sidharta. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*,. Bandung: PT Refika Aditama, 2007.
- Arikunto. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Ineka Cipta, 2009.
- Arinkunto, Suharsimi. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Kementrian ATR/BPN. "Sertifikat Elektronik." 1 Februari, 2021.
https://twitter.com/atr_bpn/status/1356225951491743744?lang=en.
- Bur, Arifin, dan Desi Apriani. "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah." *UIR Law Review* 1, no. 2 (2017): 127–36.
- Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- Dilapanga, Reynaldi A. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* 6, no. 5 (2017): 137–44.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16679>.
- Dr. Bachtiar, S.H., M.H. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: UNPAM PRESS, 2019.
- Famely, Masya Ruhlessin. "Seluruh Tanah Sudah Harus Disertifikatkan

pada Tahun 2025.” Kompas.com, 2022.
<https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/17/114000421/s-eluruh-tanah-sudah-harus-disertifikatkan-pada-tahun-2025>.

Fuady, Munir. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana, 2003.

H.M Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.

Hakim, Arif Rahman, Muammar Alay Idrus. “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah.” *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 3, no. 1 (2021): 8.

Hukum, Fakultas, Glugur Darat Ii, Kota Medan, Peralihan Hak, dan Atas Tanah. “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Medan” 2, no. April (2022): 15–29.

CNN Indonesia. “Program Sertifikat Tanah Elektronik Resmi Ditunda,” 2021. <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210323140900-32-620987/program-sertifikat-tanah-elektronik-resmi-ditunda>.

Muhammad, Aa, Insany Rachman, dan Evi Dwi Hastri. “Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik” 6, no. 32 (2021): 91–104.

Muliawan. *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*. Jakarta: Cerdas Pustaka, 2009.

Muthallib, Abdul. “Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum.” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan, dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (2020):

21–43. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>.

Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.

Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2016.

Badan Pusat Statistik Kota Tanggerang Selatan. *Indikator Kesejahteraan Rakyat Kota Tanggerang Selatan*. Tangerang Selatan: BPS Kota Tanggerang Selatan, 2021.

Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Aditama, 2006.

Silviana, Ana. “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021): 51–68.

Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

———. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.

Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

———. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Kantah Tangsel. “DPR RI Kunker Spesifik dan Apresiasi Inovasi Pelayanan BPN Tangerang Selatan.” 15 desember, 2021. <https://kot-tangerangselatan.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/1007/dpr-ri-kunker-spesifik-dan-apresiasi-inovasi-pelayanan-bpn-tangerang-selatan>.

Urip, Santoso. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2011.

———. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.

———. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.

Zainatun Rossalina, Moh Bakri, Itta Andrijani. “Keabsahan Akta Notaris

Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik.” *Media*

Neliti, 2022. <https://doi.org/10.21608/pshj.2022.250026>.