

**PROBLEMATIKA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN
IMPLIKASI HUKUMNYA PADA BADAN PERTANAHAN KOTA
YOGYAKARTA**

TESIS



Oleh :

NAMA MAHASISWA : SALSABILLA PARAMESTI, S.H

NO. INDUK MAHASISWA : 23921065

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

**PROBLEMATIKA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN
IMPLIKASI HUKUMNYA PADA BADAN PERTANAHAN KOTA
YOGYAKARTA**

TESIS



Oleh :

NAMA MAHASISWA : SALSABILLA PARAMESTI, S.H

NO. INDUK MAHASISWA : 23921065

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN



PROBLEMATIKA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN IMPLIKASI HUKUMNYA PADA BADAN PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA

Oleh :

NAMA MAHASISWA : SALSABILLA PARAMESTI, S.H
NO. INDUK MAHASISWA : 23921065

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 9 Oktober 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



Problematika Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik dan Implikasi Hukumnya Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran pada tanggal 30 Oktober 2025



Yogyakarta, 30 Oktober 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bambang Sutiyoso, Dr.,S.H.,
M.Hum,



Problematika Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik dan Implikasi Hukumnya Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 30 Oktober 2025

Tim Penguji

1. Ketua Bambang Sutiyo, Dr., S.H., M.Hum,
2. Anggota Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H.,
3. Anggota Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

HALAMAN MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Inna ma’al ‘usri yusran”

Artinya : Sesungguhnya, sesudah kesulitan itu ada kemudahan

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

“Man Jadda Wajada”

Artinya : Barang siapa bersungguh-sungguh, makai ia akan berhasil

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis yang telah dibuat dengan penuh perjuangan dan semangat ini,
saya persembahkan kepada:

“Kedua orang tua tercinta, Ibu Lilia Rosi dan Bapak Soleh Hrtadi yang senantiasa merawat, membimbing, dan selalu mendoakan penulis disetiap sujudnya dan juga memberikan dukungan moril maupun materil, nasihat dan motivasi kepada penulis”

“Adikku beserta keluarga besarku tersayang, yang selalu memberikan dukungan serta doa untuk penulis menyelesaikan tesis ini”

“Seluruh pihak yang selalu menemani, mendoakan, mendukung dan mendorong penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik”

“Almamaterku tercinta Universitas Islam Indonesia”

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Salsabilla Paramesti, S.H

Nomor Induk Mahasiswa : 23921065

Adalah benar-benar mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PROBLEMATIKA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DAN IMPLIKASI HUKUMNYA PADA BADAN PERTANAHAN KOTA
YOGYAKARTA

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (poin 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta mendandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 22 September 2025



Salsabilla Paramesti, S.H
NIM : 23921065

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatauh

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, Maha Pengampun. Terimakasih Atas segala limpahan rahmat dan kasih sayang, serta limpahan rezeki berupa kecukupan materi, kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Shalawat serta salam tidak lupa penulis limpahkan kepada baginda *syafina wa maulana* Muhammad SAW beserta keluarga dan *tabi'in-tabi'at*. Terimakasih telah menjadi suri tauladan bagi umat Islam seluruh dunia, terima kasih atas segala yang telah engkau berikan kepada kami para pengikutmu hingga akhir zaman. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari dalam penulisan ini terdapat segala kekurangan serta ketidaksempurnaan, sehingga kritik serta saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar bagi penulis untuk kemudian hari. Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari tidak lepas dari dukungan, doa, bimbingan, serta bantuan dari beberapa pihak, maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini tanpa suatu halangan apapun.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Nurjihad., S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing tesis penulis, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memberikan

bimbingan, saran serta dorongan motivasi dengan penuh kesabaran, ketelitian, kecermatan dan kearifan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan ini.

6. Bapak Dr Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan evaluasi , kritik dan saran serta motivasi yang membangun untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.
7. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan evaluasi , kritik dan saran serta motivasi yang membangun untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar beserta staf akademik bagian Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
9. Kedua orang tua penulis, Ayah Soleh Hartadi dan Mama Lilia Rosi, serta yang selalu memberikan motivasi dan dukungan baik itu dari segi moril dan materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan masa studinya. Semoga Allah SWT selalu mencurahkan nikmat kesehatan, panjang umur, limpahan rezeki yang barokah, kebahagiaan dunia dan akhirat, serta selalu berada dalam lindungan dan ridho-Nya.
10. Adikku Maura Salwa Aqilla yang senantiasa menghibur dan menyemangati penulis sehingga ada dorongan untuk penulis menyelesaikan penulisan ini.
11. Muhammad Raffly Nauval yang telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis dari menyusun skripsi hingga penyusunan tesis ini. Terimakasih telah berkontribusi baik tenaga, waktu, menemani, mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah, memberi semangat untuk pantang menyerah. Semoga Allah SWT memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
12. Teman-teman seperjuangan yang mewarnai hari-hari penulis diperkuliahan Magister Kenotariatan, Manisya Putri Aristantia, Nisa Rahma Napisa, Septi Nadila Utami, Qatrunnada Alvira, Tariza Dyah Permatasari dan Tiara Alike Safrika.
13. *Last but not least*, kepada diri saya sendiri Salsabilla Paramesti, terima kasih karena sudah bertahan sejauh ini meskipun seringkali ingin menyerah

dan merasa putus asa. Terimakasih karena tetap berjuang dan percaya dengan diri sendiri serta selalu berusaha dan yakin untuk melewati segala hal dengan sebaik-baiknya.

Yogyakarta, 22 September 2025

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

Salsabilla Paramesti, S.H

ABSTRAK

Dalam mewujudkan modernisasi sistem pendaftaran tanah dengan melakukan pendaftaran tanah pemilik tanah akan mendapatkan bukti kepemilikan tanah berbasis elektronik dengan dokumen yang dihasilkan yaitu sertipikat elektronik yang telah tertuang pada Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang diharapkan dapat menjamin kepastian hukum pemilik tanah dan meminimalisir kendala dalam proses penerbitannya. Namun, dengan adanya pemberlakuan sertipikat elektronik di BPN Kota Yogyakarta yang dimulai pada tahun 2024 lalu telah terjadi problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. Problematika yang paling krusial yaitu terdapat pemohon yang merasa keberatan karena sertipikat yang telah terbit karena terdapat tumpang tindih dengan objek yang ada disebelahnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengolahan data menggunakan wawancara dan studi pustaka. Analisis penelitian dianalisis secara kualitatif. Adapun hasil penelitiannya terkait problematika proses penerbitan sertipikat elektronik di BPN Kota Yogyakarta yaitu terdapat tumpang tindih dikarenakan obyek satu dengan dengan yang lainnya yang letaknya berhimpitan terdapat perbedaan dalam pengambilan data atau pada saat pengukuran obyek. Selain itu, banyak obyek tanah yang diterbitkan sebelum tahun 1982 dimana Aplikasi Komputersiasi Kantor Pertanahan (KKP) belum terlaksanakan. Implikasi hukum terhadap tumpang tindih tersebut yaitu sertipikatnya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang akan menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah. Pemilik tanah dapat mengajukan upaya administratif kepada BPN, apabila pemilik tanah belum puas dengan tanggapan dari BPN maka dapat mengajukan upaya peradilan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Kata Kunci : Sertipikat Elektronik, Tumpang Tindih, Implikasi Hukum

ABSTRACT

In an effort to modernize the land registration system, the government has implemented an electronic land registration system, whereby landowners obtain electronic certificates as proof of ownership. This policy is regulated under Ministerial Regulation of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (Permen ATR/BPN) No. 2 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities, which aims to ensure legal certainty for landowners and minimize obstacles in the certificate issuance process. However, since the implementation of electronic certificates at the Yogyakarta City Land Office (BPN Kota Yogyakarta) in 2024, several issues have emerged in the issuance process. The most critical problem is the overlapping of land parcels, leading to objections from applicants whose certificates overlap with adjacent land plots. This research employs an empirical juridical method, using both primary and secondary data sources. Data collection techniques include interviews and literature study, while the data analysis is conducted qualitatively. The research findings indicate that the overlapping problems in the issuance of electronic land certificates are caused by discrepancies in data collection and inaccuracies during land measurements among adjoining land parcels. Furthermore, many land parcels were registered before 1982, when the Land Office Computerization Application (KKP) had not yet been implemented, resulting in incomplete digitized historical data. The legal implication of such overlapping is that the certificate becomes invalid and lacks legal force, potentially causing losses to landowners. Affected landowners may file an administrative appeal to the National Land Agency (BPN), and if the response is unsatisfactory, they may proceed with litigation before the Administrative Court (PTUN).

Keywords: Electronic Certificate, Overlapping, Legal Implications

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
SURAT PERNYATAAN	viii
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xiii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Orisinalitas Peneltian.....	14
E. Kerangka Konseptual.....	18
F. Kerangka Teori.....	29
G. Metode Penelitian.....	33
H. Sistematika Penulisan.....	37
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH, SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK	39
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	53
C. Tinjauan Umum Sertipikat Elektronik.....	61
D. Perbedaan Sertipikat Elektronik dan Sertipikat Analog.....	65
E. Perkembangan Pengaturan Pertanahan di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	68
BAB III ROBLEMATIKA DAN UPAYA PENYELESAIAN SERTA IMPLIKASI HUKUMNYA TERHADAP PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA	71
A. Problematika dan Upaya Penyelesaian Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.....	71

1. Perbandingan Dalam Implementasi Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta	71
2. Problematika Serta Upaya Penyelesaian Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	74
B. Implikasi Hukum Terhadap Problematika Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	84
BAB IV PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN-LAMPIRAN	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum yang memegang norma hukum dan nilai hukum seperti keadilan, kepastian, dan kebermanfaatannya yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang tercantum dalam pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa : “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”. Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia. Kebutuhan akan ketersediaan tanah terus bertambah seiring berjalannya waktu.¹ Tanah adalah salah satu kebutuhan pokok seseorang sebagai sumber pangan dan faktor produksi. Tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah serta bentuk kepemilikannya.

¹ Evi Nur Lia Sari dkk, “Strategi Pemenuhan Hak Warga Negara Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, *Jurnal PPKn*, Edisi No. 2 Vol. 7, Prodi PPKn Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2019, hlm. 188

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.² Hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya berupa bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.³

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa warga negara Indonesia berhak untuk mendapatkan hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut dijelaskan dalam pasal 4 ayat (1):

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak 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.

Hak-hak tersebut dapat diperoleh melalui jual beli, pewarisan, tukar menukar, hibah, dan lainnya. Setiap orang berkeinginan untuk memiliki dan menguasai tanah.⁴ Tanda dari kepemilikan tanah dibuktikan secara

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Ctk. Ketiga, Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 10

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Ctk. Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 3

⁴ Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing di Indonesia Dikairkan dengan Prinsip Nasionalitaslitra." *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria 1*, No. 1, 2022, hlm. 88

hukum dengan memiliki sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku.⁵ Untuk memperoleh sertipikat yang dapat dikatakan sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pemerintah dapat menyelenggarakan pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia serta pemegang haknya untuk dapat melakukan pendaftaran atas kesadarannya sendiri.⁶

Dalam hal ini pemanfaatan atas hak yang dikuasai oleh warga negara Indonesia lainnya adalah hak atas air dan ruang angkasa yang tercantum di dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria : “Hak-hak air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :

“Hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa”

Melakukan pendataan dan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria untuk masyarakat pemegang hak yang merupakan bentuk dari asas kepastian hukum yang merupakan

⁵ Devi Elora, “Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik”, *Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora*, Vol. 2, 2024, hlm. 763

⁶ Yuyun Mintaranibgrum, “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penertiban Sertipikat Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN,Smg)”, *Jurnal Repertotium*, Vol. 2, No.2, 2015, hlm. 106

tertib administrasi di bidang pertanahan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pengaturan mengenai kepastian subjektif hukum yaitu terkait ketentuan mengenai badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah dan adapun kepastian objektif yaitu berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁷ Dengan melakukan pendaftaran tanah pemilik tanah tersebut akan mendapatkan bukti kepemilikan yang dijamin kepastian hukumnya. Apabila terdapat cacat hukum dan/atau cacat administrasi dalam penerbitannya sertipikat tanah masih dapat diubah dalam hal ini karena memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh atau mempunyai tanah dengan itikad baik Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dua cara yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan dibantu oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (11)

⁷ Iwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003, hlm. 78

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸ Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia tersapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).⁹

Pendaftaran tanah menurut definisi dari Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan 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

⁸ Tri Susilaningih, “PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang, 2019, hlm. 90

⁹ Harris Yonatan Parmahan Sibuca, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2011, hlm. 288

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dalam rangka pendaftaran tanah tersebut terdapat tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri yang terdapat dalam Pasal 3 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 tersenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Perkembangan manusia dan masyarakat yang semakin pesat, modernisasi yang terus meningkat dan kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat pula.¹⁰ Sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini telah masuk ke dalam era modernisasi dengan menerapkan teknologi dan komunikasi. Wujud dari rangkaian tersebut adalah lahirnya produk-produk teknologi baru yang memadukan kemampuan sistem

¹⁰ Arifin Bur & Desi Apriani, “Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.” *UIR Law Review* 1, No. 2, 2017, hlm. 127

informasi.¹¹ Dalam rangka mewujudkan modernisasi tersebut pelayanan pertanahan mulai menerapkan pelayanan berbasis elektronik dengan dokumen yang dihasilkan yaitu dokumen elektronik yaitu dapat disebut sertipikat elektronik. Sertipikat tanah fisik atau biasa disebut dengan sertipikat analog akan diganti dengan versi elektronik dan akan menghasilkan perubahan ke dalam bentuk digital. Sertipikat tidak berbentuk sebuah buku lagi tetapi berupa *file pdf*.¹²

Diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik dengan tujuan yaitu untuk meminimalisir sengketa pertanahan dan pemalsuan yang sering terjadi di masyarakat seperti sertipikat ganda atau tumpang tindih sertipikat yang tidak sesuai dengan lokasi aslinya dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi berbasis elektronik. Latar belakang diterbitkannya peraturan tersebut adalah untuk membenahi sistem yang sudah lama dan bertujuan untuk modernisasi sistem pertanahan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan teknologi informasi berbasis elektronik. Selanjutnya Pemerintah menerbitkan Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang mencabut peraturan sebelumnya.

¹¹ Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Bandung, Refika Aditama, 2012, Cet. Ke. 1, hlm. 3

¹² Irwan Sentosa & Endang Purwaningsih, "Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah di Era 4.0" *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9, No. 1, 2022, hlm. 19

Jika dikaitkan dengan fungsinya sebenarnya tidak ada perbedaan yang mencolok antara sertipikat analog dan sertipikat elektronik yaitu sama-sama memiliki fungsi sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah namun di bentuk dan format penulisannya terdapat perbedaan yaitu terletak pada bentuknya yang sudah digital dan menggunakan *hashcode*, *scan QR code*, *electronic signature*, *Right Restriction Responsibility (RRR)*, dan *single identity* untuk Nomor Identifikasi Bidang (NIB).

Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menjelaskan :

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

Dalam Sertipikat Elektronik terdapat dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik. Peraturan Menteri mengenai Sertipikat Elektronik tersebut telah ada pada tanggal 12 Januari 2021 namun tidak langsung dapat diberlakukan secara umum di setiap Kantor Pertanahan, hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 22 Nomor 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional bahwa “Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.” yang seharusnya peraturan ini sudah mulai berlaku karena telah di undangkan oleh Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-

Undang-Undang Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan telah dimuat dalam berita negara RI Tahun 2021 Nomor 12.

Dengan adanya penerapan sertipikat elektronik tersebut diharapkan dapat menjamin kerahasiaan dan keamanan data pertanahan dikarenakan setiap terjadi perubahan data akan terekam jejak digital. Sertipikat elektronik pertama kali diluncurkan pada tanggal 4 Desember 2023. Sampai pada tanggal 31 Juli 2024 sertipikat elektronik tersebut diterbitkan sejumlah 1.952.868 pada 486 Kantor Pertanahan. Sampai dengan tanggal 4 November 2024, 486 Kantor Pertanahan telah mengimplementasikan dalam penerbitan sertipikat elektronik ini.¹³ Untuk dapat mendapatkan sertipikat elektronik tersebut, masyarakat dapat mengurusnya di Kantor Pertanahan setempat. Data-data yang akan diunggah dapat diunggah di Aplikasi Sentuh Tanahku. Kemudian setelah selesai semua prosesnya masyarakat akan diberikan satu lembar bukti sertipikat elektronik yang dapat dilihat buktinya melalui *barcode* dan bisa langsung masuk ke Aplikasi Sentuh Tanahku.¹⁴

BPN Kota Yogyakarta menjadi salah satu Kantor Prioritas untuk dapat memberlakukan sertipikat elektronik mulai bulan Mei tahun 2024 lalu dan telah memulai penerbitan sertipikat elektronik lebih dulu dibandingkan Kantor BPN di Daerah Istimewa Yogyakarta lainnya seperti BPN Kabupaten Sleman, BPN Kabupaten Bantul, BPN Kabupaten

¹³ <https://www.atrbpn.go.id/sertipikat-elektronik> diakses pada tanggal 4 Mei 2025 pukul 19.00 WIB

¹⁴ <https://warta.jogjakota.go.id/detail/index/33150> diakses pada tanggal 4 Mei 2025 pukul 19.30 WIB

Kulonprogo dan BPN Kabupaten Gunung Kidul. BPN Kota Yogyakarta dalam mengimplementasikan sertipikat elektronik telah mempersiapkan strategi yaitu pertama, persiapan sistem oleh Pemerintah dan Instansi dimana perlunya melakukan persiapan infrastruktur dan sistem yang diperlukan dalam memberlakukan sertipikat elektroniknya yaitu dengan menyiapkan blanko sertipikat elektronik, printer, dupleks dan menyiapkan aplikasi. Kedua, melakukan pelatihan dan sosialisasi kepada para petugas pertanahan agar memahami tata cara penggunaan sertipikat elektronik dan sistem terkait. Ketiga, setelah sistem dan persiapannya lainnya dilakukan, maka pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan sertipikat elektronik tersebut. Keempat, setelah sertipikat elektronik diterbitkan maka pihak yang berkepentingan dapat menggunakan sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dengan melakukan manajemen yang baik dalam keamanan dan pemeliharaan data terkait.

BPN Kota Yogyakarta telah melakukan relevansi transformasi digital dalam pencegahan kejahatan yaitu dengan cara memperkuat keamanan arsip pertanahan dalam artian tidak mudah hilang dan tidak mudah rusak, memperbaiki akuntabilitas penerbitan dokumen sekaligus mempermudah otentifikasi dokumen, mempermudah akses informasi yang kredibel, memberikan ruang yang lebih luas bagi masyarakat dalam pengawasan pelayanan dan produk pertanahan melalui media elektronik, pemenuhan Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam layanan pertanahan untuk

menghadirkan produk layanan yang akuntabel dan rekam jejak penerbitan produk yang tersimpan otomatis. Sistem keamanan dari sertipikat elektronik ini akan diterbitkan melalui sistem elektronik yang disahkan menggunakan tanda tangan elektronik yang telah memiliki standar keamanan *International Standart of Organization* (ISO) dan menggunakan teknologi penggunaan sandi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), sedangkan *QR Code* hanya dapat diakses melalui aplikasi Kementerian ATR/BPN sehingga dapat mencegah adanya pemalsuan *link*.

BPN Kota Yogyakarta telah melakukan berbagai cara agar dapat memberlakukan sertipikat elektronik dengan baik seperti yang telah dijelaskan diatas, agar dapat meminimalisir problematika serta kendala-kendala serta perubahan dokumen pembuktian tanah ke arah digitalisasi. Sesuai dengan diterbitkannya menerbitkan Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Namun pada kenyataannya dengan adanya pemberlakuan sertipikat elektronik di BPN Kota Yogyakarta ini telah menimbulkan problematika dalam proses penerbitannya, hal tersebut yang akan menjadi permasalahan hukum dalam penelitian ini. Problematika dalam proses penerbitan tersebut yaitu telah terjadi keberatan dari pemohon yang telah mendapatkan sertipikat elektronik tersebut karena persil bidang tanah yang terpetakan tidak sesuai dengan kenyataannya di lapangan, dikarenakan *Open Street Maps* sebagai *basemaps* nya telah menyajikan secara visual seolah persil tersebut berada *overlap* dengan

jalan namun kenyataannya di lapangan tidak demikian bila menggunakan peta dasar, persil tersebut sesuai dengan posisinya. Dikarenakan pengukuran obyek tanah di BPN Kota Yogyakarta lebih banyak menggunakan pendaftaran tanah secara sporadik maka, obyek satu dengan dengan yang lainnya yang letaknya berhimpitan terdapat perbedaan dalam pengambilan data atau pada saat pengukuran obyek. Sehingga pada saat di aplikasikan di peta pendaftaran masih banyak terjadi tumpang tindih atau *overlapping*. Dengan adanya tumpang tindih atas sertipikat hak atas tanah yaitu sertipikat menjadi tidak sah dalam artian sertipikat tidak memiliki kekuatan hukum. Apabila pemilik tanah di kemudian hari menggunakan sertipikat tanah tersebut maka akan menimbulkan sengketa, hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang seharusnya dengan adanya sertipikat tanah pemilik tanah akan memiliki jaminan kepastian hukum terhadap pemiliknya

Problematika lainnya yaitu terdapat Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang *double* dan masih terdapat gap dan *overlap* pada peta pendaftaran. Dalam pemberlakuan sertipikat elektronik ini sumber daya manusia di lingkungan BPN Kota Yogyakarta masih dalam tahap transisi untuk dapat sepenuhnya menerapkan sistem elektronik. Terlebih masyarakat Kota Yogyakarta yang pada umumnya masih belum memahami secara keseluruhan terkait proses perubahan menjadi elektronik ini. Sampai dengan saat ini akses pada Sistem Informasi Tata Ruang (SITATA) untuk pengecekan sertipikat elektronik masih sering

terjadi kendala seperti sistem *maintenance host to host* yang artinya adanya ketidaksiapan pemeliharaan sistem tersebut atau perbaikan yang tidak dilakukan secara berkala.

Berdasarkan hal tersebut menjadikan motivasi penulis untuk meneliti problematika terhadap proses penerbitan sertipikat elektronik serta bagaimana implikasi hukumnya pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk meneliti tesis dengan judul “PROBLEMATIKA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN IMPLIKASI HUKUMNYA PADA BADAN PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah :

1. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap munculnya berbagai problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, dalam hal ini tujuan penelitian sebsgai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisi upaya penyelesaian terhadap problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta
2. Untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum terhadap problematika proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

D. Orisinalitas Peneltian

Orisinalitas penelitian dapat diketahui melalui penelusuran-penelusuran persamaan dan perbedaan dengan penelitian terdahulu

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Noval Feriansyah	Urgensi dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan	Membahas mengenai sertipikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri	Menitik beratkan pada Sertipikat Eelektronik yang belum berjalan di BPN Provinsi Riau padahal Undang-

		Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau, Tahun 2024	ATR/BPN No 1 Tahun 2021	Undanganya sudah terbit dari tahun 2021 lalu.
2.	Dwi Rinto Yulias Setyono	Pelaksanaan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi, Tahun 2024	Membahas mengenai sertipikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021	Menitik beratkan pada menemukan dan menganalisis mengapa pemberlakuan Sertipikat Elektronik di BPN Bekasi ditunda serta menganalisis apa saja yang

				menjadi penghambat kendala dari pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021
3.	Agil Sirojudin	Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Perspektif Utilitarianisme, Tahun 2024	Membahas mengenai sertipikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021	Menitik beratkan pada bagaimana kepastian hukum bagi pemilik sertipikat tanah di Indonesia serta berfokus pada pemberlakuan sertipikat tanah elektronik di Indonesia dalam perspektif utilitarianisme.

4.	M Ilham Dwi Putranto	Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional, Tahun 2022	Membahas mengenai sertipikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021	Menitik beratkan pada urgensi penerapan Sertipikat Elektronik ini dilakukan dan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait
5.	Rubiyanti Rukmana	Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat	Membahas mengenai sertipikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021	Menitik beratkan pada bagaimana bukti kepemilikan pada Sertipikat Elektronik yang diakui oleh UU ITE.

		Elektronik, Tahun 2021		
--	--	---------------------------	--	--

E. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat adalah surat pembuktian tertulis terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak dimana tanda bukti kepemilikan hak tersebut masih dapat dibatalkan apabila terdapat cacat hukum.¹⁵ Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c menjelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat.¹⁶ Pengertian sertipikat juga tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu satu lembar dokumen yang berisi surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang telah didaftar dimana untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah.¹⁷

¹⁵ Rezeki Aldilla Rajab dkk, “Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 646-647

¹⁶ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah secara umum merupakan suatu alat pembuktian yang kuat dimana pemegang haknya atau orang yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.¹⁸ Pendaftaran tanah memiliki dua fungsi yang pertama yaitu untuk permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak
- b. Sebagai keperluan pembuktian, dimana nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan. Serta untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.

Fungsi pendaftaran tanah yang kedua yaitu dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak yaitu :

- a. Sebagai memperkuat pembuktian, dimana pemindahan hak akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya saat ini
- b. Sebagai memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.¹⁹

¹⁸ Hernan Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah, Maju Mundur*, Bandung, 2009

¹⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 6-7

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Penjelasan mengenai fungsi pendaftaran tanah sebagai perlindungan hukum yaitu memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat dilarang untuk diajukan gugatan oleh pihak lainnya karena hak atas tanah yang dimiliki telah mencapai waktu lebih dari 5 (lima) tahun yang mana kepemilikan hak atas tanah tersebut tetap dilindungi sepanjang perolehan tanahnya dengan itikad baik dan penguasaan tanah dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak.²⁰

Sementara dalam Pasal 9 ayat (2) huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan fungsi sertipikat sebagai Alat Pembuktian yang mana fungsi ini merupakan fungsi utama atas Sertipikat Hak Atas Tanah. Secara garis besar kedua pasal tersebut menerangkan sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan yang paling kuat atas data fisik dan data yuridis yang disesuaikan dengan data-data seperti surat ukur dan bukti atas tanah lainnya.²¹

3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 194

²¹ *Ibid*, hlm. 57

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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Penjelasan tersebut merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah yang tercantum pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Pasal 19 ayat (2) yang hanya meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran, dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat dan tetap.²²

Dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah tersebut untuk melakukan pendaftaran tanah.²³ Peraturan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya sejak

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287

²³ Windhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 241

tanggal 8 Oktober 1977 telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.²⁴

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Sehingga, demi mewujudkan hal tersebut Badan Pertanahan Nasional merupakan sebuah amanah dari pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Boedi Harsono memberikan pendapat mengenai pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur guna menyusun, memproses, menyimpan, dan memaparkan data khusus terkait bidang-bidang atau tanah-tanah yang berada pada suatu wilayah tertentu yang bertujuan misalnya kepentingan rakyat, memberikan jaminan kepastian hukum dalam lingkup pertanahan, dan juga penerbitan tanda bukti dan pemeliharaan atas tanah tertentu yang dimaksud.

Pendaftaran tanah atau *cadaster* adalah istilah teknis untuk *record* (rekaman). Kadaster atau *record* digunakan untuk istilah pendaftaran hak atas tanah yang memiliki arti pendaftaran yang dilakukan oleh pemerintah kepada semua tanah atau semua barang tak bergerak, terutama untuk tujuan pajak serta kepentingan peralihan hak milik dan hak kebendaan lain. Maka kadaster merupakan alat yang tepat dalam

²⁴ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 1 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021, hlm. 34

memberikan uraian dari tanah yang memiliki fungsi sebagai rekaman yang memiliki kesinambungan dari hak-hak atas tanah dan harus menunjukkan sifat yang terbuka.²⁵

Pendaftaran tanah harus memperhatikan asas-asas pendaftaran lain antara lain:²⁶

- a. Asas *Specialiteit*, merupakan asas spesialisitas yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah harus secara khusus dalam arti tidak boleh dilakukan orang sembarang orang harus dilakukan dengan cermat dan teliti.
- b. Asas *Openbaarheid*, merupakan asas dimana pendaftaran tanah harus dilakukan secara terbuka untuk umum dan tidak boleh dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau diam-diam.
- c. Asas Sederhana, merupakan asas dimana pendaftaran tanah dilakukan dengan tidak mudah, tidak berbelit-belit dan dapat dipahami oleh masyarakat.
- d. Asas Aman, merupakan asas dimana pendaftaran tanah harus teliti dan cermat karena akan menjadikan jaminan kepastian hukum.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum di

18 ²⁵ A.P Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 26 Sahnun, Hukum *Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 105

bidang pertanahan “*rechtskadaster*” atau “*legalcadaster*”.

Dijelaskan dalam Bab II Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

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

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang pendaftaran tanah, yaitu :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Kepastian hukum tersebut meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak;
- b. Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah;
- c. Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Apabila pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya, yaitu :

- a. *Fiscal cadaster* adalah pendaftaran tanah dalam hal pemungutan pajak tanah. contohnya yaitu *landfrente* atau pajak bumi dan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. *Legal cadaster* adalah pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum si pemegang hak atas tanah

Selain itu, A.P Perlindungan juga menjelaskan mengenai tujuan pendaftaran tanah, antara lain :

- a. Tujuan diterbitkannya sertifikat tanah untuk si pemilik tanah yaitu memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum;
- b. Kantor Pertanahan harus memelihara dengan baik setiap informasi suatu bidang tanah untuk masyarakat dan untuk pemerintah itu sendiri yang berfungsi untuk merencanakan pembangunan negara. Informasi tersebut bertujuan untuk melihat data fisik dan data yuridis. Informasi tersebut harus bersifat terbuka untuk umum dimana dapat memberikan informasi terkait sebidang tanah atau bangunan yang telah ada. Sehingga dalam hal itu perlunya tertib administrasi pertanahan.²⁷

5. Obyek Pendaftaran Tanah

²⁷ Suyikati, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kota Yogyakarta", *Jurnal Widya Pranata Hukum*, Vol. 1, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, 2019, hlm. 112

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara

Namun menurut Pasal 9 ayat (20) dijelaskan bahwa pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan ke dalam sertipikat.

6. Tinjauan Umum Sertipikat Elektronik

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menjelaskan mengenai dokumen elektronik yaitu informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau di dengar melalui komputer atau sistem elektronik, tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta rancangan, foto, atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode

akses, symbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti dan dapat dipahami oleh orang lain.²⁸

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjelaskan mengenai pengertian elektronik yaitu, serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang bertujuan untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirmkan, dan/atau menyebar luaskan informasi elektronik. Sedangkan pengertian mengenai sertipikat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik mengamanatkan bahwa perubahan sertipikat dari analog ke bentuk elektronik dimana merupakan terobosan baru dari pemerintah.

Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjelaskan mengenai pelaksanaan sistem elektronik pendaftaran tanah, antara lain²⁹ :

Pasal 2

(1) Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara elektronik

²⁸ Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

²⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

- (2) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
 - b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- (3) Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui sistem elektronik.
- (4) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 3

- (1) Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik.
- (2) Data informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.
- (3) Seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN pada tanggal 12 Januari 2021 dan diundangkan oleh Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM pada tanggal 12 Januari 2021. Sertipikat Elektronik ini merupakan kebijakan dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam Undang-Undang Cipta Kerja yaitu Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 dalam kluster pertanahan, dimana pelayanan bidang pertanahan akan dialihkan dalam bentuk elektronik.³⁰ Implikasi diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

³⁰ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Hukum & Administrasi*, Vol. 4, No. 1, 2021, hlm. 56

Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik tersebut untuk menambahkan efektivitas dan efisien pelayanan pertanahan dari segi waktu dan penurunan biaya. Dengan adanya sertipikat elektronik tersebut akan memberikan jaminan kepastian hukum yang tinggi dibandingkan dengan sertipikat analog.³¹

Di Indonesia, implementasi Sertipikat Elektronik termuat dalam Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 yang telah menjadi acuan dalam pelaksanaan sistem berbasis elektronik tersebut. Pengertian Sertipikat Elektronik dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (9) yang selanjutnya disebut Sertipikat-el yaitu sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah disimpan dalam BT-el.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam teori kepastian hukum ini diartikan sebagai salah satu dari tujuan hukum yang dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari cara untuk dapat mewujudkan keadilan. Selain itu juga sebagai bentuk terhadap pelaksanaan penegakan hukum terhadap suatu tindakan. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum

³¹ Qonita Rizkiana & Widhi Handoko, "Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin Kepastian Hukum", *Jurnal Notarius*, Vol. 16, No. 2, 2023, hlm. 894

merupakan produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari peraturan perundang-undangan.³²

Jan M Otto juga memberikan penjelasan mengenai kepastian hukum sebagai berikut :³³

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
5. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Penerapan F dalam hal ini harus menjamin kepastian hukumnya dalam penerapan sertipikat elektronik di instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional karena sertipikat elektronik tersebut merupakan suatu tanda bukti hak yang kuat dan sah menurut hukum. Kepastian hukum dalam hal ini yaitu terkait keadaan atau ketentuan yang pasti. Karena kepastian hukum tersebut yang dapat dijawab secara normatif bukan sosiologis.

³² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya bakti, Cet-IV, Bandung, 2012, hlm. 53

³³ Soersono, *Pengantar Ilmu hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 38

2. Teori Perlindungan Hukum

Awal mula munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau alrina hukum alam dimana aliran ini dipelajari oleh Plato, Aristoteles dan Zeno yang menjelaskan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi yang tidak dapat dipisahkan.³⁴ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni mulai dari perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan masyarakat yang didasari kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku anggota masyarakat dan anggota perseorangan dengan pemerintah itu sendiri.³⁵

Philipus M. Hadjon memberikan penjelasan mengenai dua macam sarana perlindungan hukum, yaitu:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Hal ini merupakan subyek hukum dapat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan apabila merasa dirugikan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif. Hal ini memiliki tujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum dalam hal ini dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia yang termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini.³⁶

Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik wajib memberikan

³⁴ Satjipto Raharjo, *op.cit*, hlm 53

³⁵ Satjipto raharjo, *op.cit*, hlm. 54

³⁶ Peter Mahfud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group*, Jakarta, 2006, hlm. 176

perlindungan hukum kepada masyarakat pemegang sertipikat hak atas tanah. Dalam hal ini instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional wajib menerapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik tersebut.

3. Teori Administrasi Negara

Teori administrasi negara merupakan serangkaian konsep yang saling berhubungan dengan urusan publik yang telah diuji kebenarannya melalui penelitian atau riset, terutama dalam hal pencapaian tujuan yang efektif dan efisien secara rasional.³⁷ Administrasi negara merupakan kombinasi yang sangat beragam serta tidak berpola antara teori dan pelaksanaan. Administrasi negara dimaksudkan untuk lebih memahami hubungan antara pemerintah dengan masyarakatnya serta meningkatkan responsibilitas kebijakan negara terhadap berbagai kebutuhan sosial, dan juga melembagakan praktek-praktek manajerial agar terbiasa lebih efektif dan efisien.³⁸ Berbicara terkait perkembangan teori administrasi negara, K Bailey mengemukakan bahwa administrasi negara menyangkut perkembangan 4 (empat) macam teori yaitu Teori Deskriptif Eksplanatif, Teori Normatif, Teori Asumtif dan Teori Instrumental. Implementasi Sertipikat Elektronik yang tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan

³⁷ Budi Nugraha dkk, *Teori Administrasi*, PT. Global Eksekutif Teknologi, Padang, 2022, hlm. 204

³⁸ Asna Aneta, "Perkembangan Teori Administrasi Negara", *Jurnal Inovasi*, Vol. 9, No. 1, 2023, hlm. 6

Dokumen Elektronik. BPN sebagai instansi yang melaksanakan penerbitan sertipikat elektronik diharuskan untuk menjalankannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

G. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dimana penelitian ini akan menghasilkan data deskripsi dengan cara memperoleh data secara langsung dari lapangan.³⁹ Penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melihat seberapa efektif bekerjanya hukum di dalam kehidupan masyarakat. Penelitian hukum empiris ini dilakukan dengan sumber-sumber yang seharusnya (*das sollen*) dan dengan realita yang terjadi di masyarakat (*das sein*). Dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara meneliti langsung ke lapangan dan akan mendapatkan data yang nyata.

1. Objek Penelitian

Objek pada penelitian ini adalah sesuai dengan rumusan masalah yang telah disebutkan yaitu:

- a. Problematika dan upaya penyelesaiannya dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta
- b. Implikasi hukum terhadap munculnya berbagai problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

³⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, hlm. 2008

2. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini, adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pengambilan data yang akan dilakukan oleh penulis yang meliputi:

a. Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

- 1) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Budi Wibowo, S.H., M.A.P., M.Sc
- 2) Analis Survei, Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Asninda Krisbamutri Sarabiti, S.Si., MURP
- 3) Koordinator Substansi Pengukuran Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Soleh Hartadi

b. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., M.Kn

c. Masyarakat Kelurahan Purbayan, Kemantren Kotagede, Kota Yogyakarta, Sitri Indrawati

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang telah dikumpulkan dari pihak pertama.⁴⁰ Merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau orang yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini, wawancara yang dilakukan yaitu dengan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kelurahan Purbayan.

⁴⁰ Arikunto S, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 172

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi berupa buku atau hasil-hasil penelitian.⁴¹ Selain itu data sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan mempelajari beberapa literature, artikel, dokumen, internet atau peraturan perundang-undangan

4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mendapatkan data yang peneliti inginkan. Guna memperoleh data yang sesuai dan mencakup permasalahan dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara, yaitu :

a. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada subyek-subyek dalam penelitian. Pertanyaan yang diajukan kepada subyek peneliti dibuat dalam bentuk pedoman wawancara berisi pertanyaan yang akan ditanyakan kepada peneliti dengan percakapan formal yang menggunakan pedoman wawancara yang bersifat baku. Teknik pengumpulan data dengan metode wawancara ini tidak dapat diperoleh dengan cara pengamatan saja.

⁴¹ Soetjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm. 12

b. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan, membaca, mengkaji dan menganalisis bahan-bahan ilmu hukum yaitu peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal-jurnal serta materi yang berkaitan dengan penelitian.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian yaitu pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis atau pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi yang ada kaitannya dengan masalah hukum yang relevan dengan penelitian ini.⁴² Pendekatan sosiologis digunakan untuk menggambarkan, menilai dan mengamatai bagaimana kondisi masyarakat secara langsung. Mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dalam kehidupan yang nyata.

6. Analisis Penelitian

Data penelitian ini dianalisis secara kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari objek yang diamati selama penelitian berlangsung.⁴³ Setelah itu dianalisis dengan undang-undang, teori-teori

⁴² M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 58

⁴³ Moleong, L.J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017, hlm. 20

dan pendapat pakar yang relevan. Sehingga dapat diperoleh suatu gambaran yang lengkap dan jelas sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah. Analisis secara kualitatif melibatkan pengumpulan data yang sidatnya terbuka yang didasari oleh pertanyaan-pertanyaan umum dan analisis informasi dari responden.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari Bab I, Bab II, Bab III dan Bab IV. Disusun secara sistematis supaya pembahasan serta pemaparan dalam menjawab rumusan masalah dengan jelas. Adapun penjelasan sebagai berikut :

Bab I merupakan bab pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pikir dan kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan bab kajian pustaka. Dalam bab ini mengemukakan tentang tinjauan pustaka mengenai pendaftaran hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah dan sertipikat elektronik.

Bab III merupakan bab hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini mengacu pada Bab II yang merupakan teori sebagai dasar pembahasan. Bab ini terdiri menjadi dua bagian, *pertama* berisikan tentang problematika serta upaya penyelesaiannya dalam proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, dan *kedua*, mengenai Implikasi hukum terhadap problematika proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.

Bab IV merupakan bab penutup, berisikan kesimpulan studi yang pada intinya merupakan jawaban-jawaban atas permasalahan yang telah diajukan, dan saran yang berisi masukan-masukan dari pembahasan yang telah diuraikan sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang didapatkan selama penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN

HAK ATAS TANAH, SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN

SERTIPIKAT ELEKTRONIK

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam bidang pertanahan Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan yang mengatur secara rinci untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kebijakan tersebut yaitu telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemerintah dalam hal ini yang dimaksud yaitu Badan Pertanahan Nasional yang akan membuat perencanaan serta menyelesaikan proses pembuatan sertipikat tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum.⁴⁴

Pada tahun 1960 tepatnya pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Indonesia telah mengalami perombakan terkait hukum tanah di Indonesia pada era

⁴⁴ Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Satuan Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, 2015, hlm. 68

tersebut. UUPA telah mengakhiri berlakunya peraturan hukum mengenai tanah kolonial serta mengakhiri dualisme hukum tanah di Indonesia dengan menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Namun hal tersebut terdapat syarat terkait pengakuan dan pemasukan hukum adat ke dalam UUPA, dijelaskan dalam Pasal 5 UUPA yaitu:

“Hukum Agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, serta didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-Peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan Peraturan-Peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Pendaftaran tanah merupakan bagian yang paling penting dalam hukum pertanahan yang kemudian akan mengacu pada UUPA tersebut, tetapi ketentuan tersebut diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana.⁴⁵ Peraturan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun sejak 8 Oktober 1977 telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kemudian tidak lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Hukum Perdata ataupun yang telah tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak

⁴⁵ Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm 112

tersebut merupakan hak adat.⁴⁶ Pendaftaran tanah tersebut telah diberlakukan pada tanggal 24 September 1961 yang telah didasarkan kepada beberapa hal, yaitu:

- a. Bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. Bahwa pendaftaran yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. Bahwa PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.⁴⁷

Dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“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.”⁴⁸

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“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

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 125

⁴⁷ Rahmat Ramadhani, *loc. cit*

⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72

satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.”

Dijelaskan mengenai Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data Yuridis Fisik menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan asas kegiatan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Asas Sederhana

Dalam asas tersebut dijelaskan bahwa ketentuan-ketentuan pokok terkait pendaftaran tanah maupun prosedurnya akan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan yaitu kepada para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Dalam asas tersebut bertujuan untuk pendaftaran tanah diperlukan penyelenggaraan secara teliti dan cermat sehingga yang

dihasilkan akan memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

c. Asas Terjangkau

Dalam asas tersebut bertujuan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang telah memerlukan, dengan memperhatikan kebutuhan serta kemampuan golongan ekonomi lemah untuk mendapatkan pelayanan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terjangkau bagi pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir.

Dalam asas tersebut bermaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data. Data yang telah tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Maka dari itu diikuti kewajiban mendaftar serta melakukan pencatatan atas perubahan-perubahan yang akan terjadi di kemudian hari. Tuntutan dari asas ini yaitu data pendaftaran tanah akan di pelihara secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang telah tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata yang ada di lapangan.

e. Asas Terbuka.

Asas ini bermaksud agar masyarakat dapat memperoleh atau mengetahui keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dijelaskan juga mengenai asas pendaftaran tanah menurut Soedikno Mertokusumo, yaitu :⁴⁹

a. *Asas Specialiteit.*

Asas ini menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis telah menyangkut masalah pengukuran, pemetaan serta pendaftaran peralihannya. Maka dari itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah akan memberikan data berupa data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas Openbaarheid* atau Asas Publitas.

Asas ini menjelaskan mengenai data yuridis tentang siapa yang akan menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, dan bagaimana peralihan dan pembebanannya dapat terjadi. Data yuridis ini sifatnya terbuka untuk umum, yang artinya setiap orang dapat melihatnya.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah merupakan hal penting dalam rangka mewujudkan kepastian hukum. Dalam hal ini penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 2008, hlm. 99

untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁵⁰ Tujuan pendaftaran tanah yang lainnya yaitu untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dapat digunakan untuk bukti kepemilikan pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan mengenai tujuan pendaftaran tanah, antara lain:⁵¹

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

Pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya yaitu:

- a. *Fiscal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah untuk pemungutan pajak tanah. contohnya yaitu pajak bumi, *Verponding* Indonesia, *Verponding* Eropa, IPEDA dan PBB
- b. *Legal Cadaster* atau *Rechts Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian pemilik hak atas tanah tersebut

⁵⁰ Harsono, *Op. Cit*, hlm. 72

⁵¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 157

Tujuan pendaftaran tanah juga merupakan jaminan kepastian hukum hal tersebut meliputi:⁵²

a. Kepastian status terkait hak yang telah didaftar

Pendaftaran tanah tersebut akan terus dapat diketahui dengan pasti terkait hak yang didaftar, misalnya hak hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf

b. Kepastian Subjek Hak

Pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa siapa pemegang hak atas tanah tersebut apakah Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

c. Kepastian Obyek Hak

Dengan adanya pendaftaran tanah, letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah dapat diketahui dengan pasti letak tanah, luas tanah dan batas tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan atau desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi dimana berada. Batas-batas tanah tersebut meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatas dengan tanah siapa dan luas tanah dalam bentuk meter persegi.

⁵² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 19

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono terdapat 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Pada sistem pendaftaran hak perlunya dibuktikan dengan suatu akta akan tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftarkan melainkan haknya yang didaftarkan. Buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang telah terdaftar akan diterbitkan dalam bentuk sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftar.⁵³ Terdapat persamaan dari sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak yaitu dalam setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain yang harus dibuktikan dengan suatu akta.

Sistem pendaftaran tanah yang ada tergantung pada negara tersebut menggunakan asas hukum apa. terdapat 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas nemo plus iuris. Kedua asas hukum atau sistem pendaftaran tanah memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing.⁵⁴ Dalam asas iktikad baik ini orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik akan menjadi pemegang hak yang sah. Asas ini berguna untuk melindungi orang yang melakukan iktikad baik tersebut. Sistem pendaftaran ini dapat disebut sistem pendaftaran positif.

⁵³ Santoso, *op. cit*, hlm. 31-32

⁵⁴ Sutedi, *op. cit*, hlm. 117

Selain itu, asas *nemo plus iuris in alio habet quam in seipso* ini orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Dijelaskan dalam asas ini pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar. Oleh karena itu, tidak memiliki kekuatan bukti. Sistem pendaftaran ini disebut sistem negatif.

Pendaftaran tanah dikenal beberapa sistem publikasi yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu:⁵⁵

a. Sistem Positif

Sistem ini menjelaskan bahwa suatu buku tanah dan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah yang telah dikeluarkan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan mutlak. Dalam hal ini produk hukum tersebut akan dijamin kebenarannya oleh pemerintah dan tidak dapat diganggu gugat. Dalam sistem positif ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan tugas untuk melihat dokumen tersebut diteliti secara materiil dan berhak untuk menolak dalam pembuatan akta. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya juga berhak menolak melakukan pendaftaran tanah jika orang tersebut tidak memiliki kerwenangan.

⁵⁵ Reda Manthovani & Istiqomah, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. 2, No. 2, 2017, hlm. 25-26

b. Sistem Negatif

Sistem ini menjelaskan mengenai sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan suatu tanda bukti yang kuat. Semua data yang ada di sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang dapat diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain tetapi apabila terdapat keterangan bahwa sertipikat tersebut tidak benar maka berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, sertipikat tersebut akan tetap dapat dilakukan perubahan seperlunya. Dalam sistem negarif ini tidak membuat orang memperoleh tanag dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru dimana seseorang tidak dapat memindahkan hak melebihi apa yang telah dimilikinya. Negara tidak dapat menjamin kebenaran terkait data yang telah disajikan, padahal sudah melakukan pendaftaran tanah masih terdapat kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa orang tersebut pemegang hak yang sebenarnya.⁵⁶

5. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan sesuai dengan PP Nomor 10 Tahun 1991 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dijelaskan juga dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa:

⁵⁶ Harsono, *op. cit*, hlm. 81-82

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dalam hal ini Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut akan ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu perintah agar di seluruh wilayah Indonesia akan diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya recht kadaster yang artinya untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan lainnya terdapat dalam pasal-pasal UUPA lainnya yang ditujukan untuk pemegang hak yang bersangkutan seperti pemegang hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, yaitu terdapat dalam pasal:

Pasal 23 ayat (1) UUPA:

“Hak Milik, demikianlah pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 18”

Pasal 32 ayat (1) UUPA:

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Pasal 38 ayat (1) UUPA:

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihannya dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

6. Unsur Pendaftaran Tanah

Terdapat unsur dari pendaftaran tanah jika dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan

dari kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu sebagai berikut:⁵⁷

a. Adanya serangkaian kegiatan

Serangkaian kegiatan dalam kegiatan pendaftaran tanah maksudnya kesatuan rangkaian pada ketersediannya data yang akan diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum. Bentuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, penyimpanan umum dan dokumen lalu pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan data yuridis dan data fisik. Data yuridis merupakan keterangan dari status hukum bidang tanah tersebut dan satuan rumah susun yang sudah didaftar, pemegang haknya dan pihak lain yang membebaninya. Sedangkan data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftar yang termasuk keterangan terkait adanya bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya.

b. Dilakukan oleh Pemerintah

Pemerintah merupakan pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah untuk masyarakat yang berguna untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

c. Secara terus menerus dan berkesinambungan

⁵⁷ Urip Santoso, *op.cit*, hlm. 286

Terus menerus dan berkesinambungan maksudnya adalah menunjuk pada pelaksanaan kegiatan. Data yang terkumpul harus selalu dipelihara dan disesuaikan dengan perubahan yang terjadi dikemudian hari.

d. Secara teratur

Semua kegiatan pendaftaran tanah harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang hasilnya merupakan data yang akan dijadikan hak bukti kepemilikan.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

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

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas bidang tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menjelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak 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.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi objek dari pendaftaran tanah yang telah dibebani dengan hak yang lain, misalnya yaitu Hak

Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

7. Tinjauan Umum Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat 2 (dua) macam kegiatan, yang pertama yaitu pendaftaran tanah sistematis dan yang kedua yaitu pendaftaran tanah sporadik. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (10) PP No 24 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan pendaftaran tanah sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan dalam suatu desa/kelurahan. Sedangkan Pendaftaran Tanah Sporadic dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (11) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dalam suatu wilayah desa/kelurahan secara individu atau massal.

B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu suatu bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang digunakan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang

sudah dibuktikan dalam buku tanah. Dijelaskan dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu.⁵⁸

a. Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang diakui oleh negara sesuai dengan adanya UU Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Hak milik tersebut tidak dapat diganggu gugat dengan adanya ketentuan demikian pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang. Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai 27 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Diantara hak-hak yang lain hak milik adalah hak yang terkuat dimana hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun dan terus-menerus.⁵⁹

b. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA yaitu suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum dengan tujuan agar subjek hukum dapat membangun suatu pemukiman berupa rumah atau kantor atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun serta dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Yang dapat memiliki status hak guna bangunan ialah:

⁵⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, PT. Alumni, 2006, hlm. 46

⁵⁹ Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, hlm.

1) Warga Negara Indonesia

2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

c. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 UUPA yang menyatakan bahwa hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagai diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.⁶⁰ Hak guna usaha merupakan hak untuk dapat mengelola bidang tanah yang diberikan oleh negara kepada satu badan usaha atau perorangan. Pemberian hak guna usaha paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun serta dapat diperpanjang paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperbarui paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Yang dapat memiliki status hak guna usaha ialah:

1) Warga Negara Indonesia

2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d. Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA yaitu hak untuk dapat menggunakan atau memungut hasil tanah yang langsung dikuasai

⁶⁰ Alifa Nadya Salsabila & Dedy Hernawan, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Terlantar Ex Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Desa Kasomalang”, *Jurnal Litigasi*, 2024, hlm. 128

langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.⁶¹ Pejabat yang berwenang memberikan wewenang dan kewajibannya dalam suatu keputusan pemberian atau dalam suatu perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah dan segala sesuatu asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang. Yang dapat memiliki status hak pakai ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan serta penggunaan tanah. Tanah yang digunakan untuk keperluan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak

⁶¹ Kadek Julia Mahadewi, "Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6 Edisi II, 2019, hlm. 187

ketiga ataupun dapat berupa kerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat memiliki status hak pengelolaan yaitu:

- 1) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah
- 2) Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- 3) Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- 4) PT. Persero
- 5) Badan otoritas
- 6) Badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah
- 7) Hak atas tanah wakaf. Tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- 8) Hak milik atas satuan rumah susun. Tujuan peruntukan rumah susun yaitu digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang bersifat perorangan yang meliputi hak atas bagian bersama.
- 9) Hak tanggungan. Hak tanggungan yaitu hak yang dijaminakan atau hak yang dibebankan atas suatu tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA yang berguna untuk pelunasan suatu hutang tertentu.
- 10) Tanah negara.⁶²

⁶² Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertipikat dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:⁶³

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

Selanjutnya terdapat pula masalah dalam sertipikat hak atas tanah yaitu Sertipikat Tumpang Tindih. Sertipikat tumpang tindih ini merupakan kesalahan administrative oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek bidang tanah. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya penerbitan sertipikat tanah yang bertumpang tindih sebagian dengan milik orang lain. Sertipikat tumpang tindih atau overlapping yaitu bidang hak atas tanah dimana sebagian bidang tanah memiliki dua sertipikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan keduanya merasa dirugikan.

Yang tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu:⁶⁴

- 1) Sertipikat yang diterbitkan berfungsi untuk pengganti sertipikat yang dibatalkan
- 2) Sertipikat yang diterbitkan berfungsi untuk pengganti sertipikat yang rusak
- 3) Sertipikat yang diterbitkan berfungsi untuk pengganti sertipikat yang hilang

⁶³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32

⁶⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 139

Hal tersebut dikarenakan sertipikat-sertipikat yang telah disebutkan diatas dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti yang sah menurut hukum. Sertipikat ganda dapat terjadi

2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pengaturan hak atas tanah merupakan suatu upaya dari pemerintah untuk menjamin setiap pemegang haknya dengan adanya sertipikat yang sah. Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan bentuk produk perantara serta dari instansi Tata Usaha Negara atau Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah serta instansi terkait lainnya yang berperan atas penerbitan surat-surat hak tersebut.⁶⁵ Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah sepanjang data fisik dan data yuridisnya termuat di dalamnya. Data fisik dan data yuridis harus sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah yang bersangkutan dalam hal ini selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar. Sehingga dapat digunakan untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat namun bukan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dalam

⁶⁵ Felix Rocky Wibhawa & Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, “Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 7, No. 01, 2022, hlm. 100

hak tersebut sertipikat tanah ini masih mungkin dapat digugurkan atau dibatalkan sepanjang terdapat pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan bahwa ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut.

Menurut UUPA sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif. Artinya bahwa data-data yang tertuang dalam sertipikat menjadi alat pembuktian yang kuat. Sertipikat hanya dijadikan sebagai alat pembuktian semata yang tidak bersifat mutlak. Dalam hal ini negara tidak menjamin kebenaran terhadap data-data yang tercantum dalam sertipikat tersebut, karena negara memberi peluang terhadap pihak yang merasa berhak untuk membuktikan sebaliknya. Terdapat pula sistem publikasi positif yang artinya negara akan menjamin penuh terhadap kekuatan pembuktian sertipikat tanah secara mutlak dimana apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan maka negara akan menjamin penuh terhadap kerugian tersebut negara akan bertanggung jawab dan memberikan ganti kerugian penuh terhadap pihak tersebut.⁶⁶

3. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan mengenai kedudukan sertipikat tanah memiliki kedudukan hukum yang kuat yang akan dijadikan sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah oleh pihak yang bersangkutan. Sertipikat tanah

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 101

memberikan manfaat kepada pemilik haknya yaitu, *pertama*, akan memudahkan apabila pemilik hak nya akan mengajukan pinjaman kepada bank atau lembaga keuangan untuk mendapatkan pinjaman dan menggunakan sertipikat tersebut sebagai bukti jaminan, *kedua*, akan memberikan jaminan dan perlindungan hukum oleh pemilik hak nya apabila di kemudian hari terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menjelaskan mengenai sertipikat tanah diakui sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sebagai kepemilikan tanah. dijelaskan juga dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1997 bahwa sertipikat adalah bukti yang kuat yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis.

C. Tinjauan Umum Sertipikat Elektronik

Sertipikat elektronik atau *digital certificate* menurut UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik di dalam sertipikat elektronik terdapat tanda tangan elektronik pemegang hak dan menunjukkan identitas status hukum subjek para pihak yang dikeluarkan oleh lembaga penyelenggara sertifikasi elektronik.⁶⁷ Dalam hukum pertanahan di Indonesia “*e-certificate*” merujuk kepada sertipikat atau dokumen resmi yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang yang diterbitkan dalam bentuk digital yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dapat disimpan dan diverifikasi secara elektronik.

⁶⁷ Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Pada dasarnya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 telah mengatur spesifik tentang sertipikat elektronik tersebut. Adapun peraturan terbaru mengenai sertipikat elektronik yaitu Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini telah mencabut peraturan sebelumnya. Dijelaskan dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sertipikat adalah surat tanda bukti hak 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. Kemudian, sertipikat elektronik merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik yang berisikan data fisik dan data yuridis yang telah tersimpan di BT-el.⁶⁸ Sistem elektronik dari sertipikat elektronik tersebut disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional. Sistem elektronik merupakan serangkaian perangkat elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan mitra Kementerian ATR/BPN memiliki kewenangan untuk dapat melakukan verifikasi sertipikat secara elektronik tidak hanya berwenang dalam pembuatan akta,

⁶⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

hal tersebut bertujuan untuk memastikan kesesuaian data antara di sertipikat yang tersimpan dengan data-data yang telah tersimpan dalam database, selain itu juga bertugas memastikan keabsahan subjek hak dan pihak-pihak yang terlibat dalam akta.⁶⁹

Dalam implementasi penerapan sertipikat elektronik diharapkan akan mempermudah petugas Kantor Pertanahan pada proses pendaftaran tanah, baik untuk pendaftaran tanah pertama kali atau untuk pemeliharaan data. Dalam hal ini menggunakan teknologi dalam implementasi sertipikat elektronik yang diharapkan untuk mengurangi waktu yang dibutuhkan pada saat pendaftaran tanah dan mengurangi resiko kerusakan buku tanah asli dalam sertipikat analog. Dalam implementasi sertipikat elektronik ini data-data akan tersimpan dalam pangkalan data. Dijelaskan dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Pangkalan Data adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda.⁷⁰ Dijelaskan dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana dan prasana serta kesiapan pula terhadap teknologi. Sertipikat elektronik mencakup gambar

⁶⁹ Reza Andriansyah Putra & Atik Winanti, “Urgensi Penerbita Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023”, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, Vol. 2, 2024, hlm. 844

⁷⁰ *Ibid*

ukur, gambar tata ruang, peta bidang tanah, peta ruang, peta ruang, ukur, gambar denah, surat ukur ruang dan sertipikat dalam bentuk elektronik.

Dijelaskan dalam Pasal 4 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dapat menjamin keamanan dan kepastian hukum, yaitu:⁷¹

- 1) Sistem elektronik yang digunakan adalah diselenggarakan seperti yang termaktub pada Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara profesional, aman, serta dapat dipertanggungjawabkan mengenai cara operasional Sistem Elektronik yang dipakai
- 2) Penggunaan Sistem Elektronik guna melaksanakan pendaftaran atas tanah yaitu:
 - a. Mengumpulkan data;
 - b. Mengolah data; dan
 - c. Menyajikan data
- 3) Pada penggunaan sistem elektronik mendapatkan hasil seperti yang termaktub dalam ayat 2 yaitu dalam bentuk Dokumen Elektronik, yaitu sebagai berikut:
 - a. Jenis dokumen elektronik dimana penerbitannya dilakukan berdasarkan sistem elektronik; atau
 - b. Pengalihan dokumen dari jenis biasa menjadi jenis dokumen elektronik
- 4) Penerbitan dokumen elektronik seperti yang tercantum dalam ayat 3 huruf a pengesahannya dilakukan melalui paraf elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam aturan Undang-Undang
- 5) Seperti yang tercantum pada ayat 3 huruf b, Dokumen Elektronik yang dihasilkan dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang atau yang terpilih serta disahkan dengan pemberian stempel elektronik melalui sistem yang digunakan.

Dijelaskan pada Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu:⁷²

⁷¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

⁷² *Ibid*

- 1) Seperti yang termaktub pada Pasal 4 ayat (3), yang dimaksud dokumen elektronik maupun hasil percetakannya adalah bukti fisik yang sah di mata hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas berdasarkan hukum perdata yang berlaku
- 2) Dokumen elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah

D. Perbedaan Sertipikat Elektronik dan Sertipikat Analog

Perbedaan Sertipikat Analog dengan Sertipikat Elektronik yaitu pada kode dokumen. Pada sertipikat analog kode dokumen menggunakan nomor seri yang terdiri dari huruf dan angka dengan latar belakang putih pada blangko. Pada sertipikat elektronik menggunakan *hash code* dan terdapat 2 *QR Code* yang tercantum pada sertipikat elektronik yang dapat di *scan* oleh sistem. Untuk tanda tangannya, sertipikat analog menggunakan tanda tangan manual yang dapat dipalsukan sementara sertipikat elektronik tanda tangannya menggunakan tanda tangan elektronik.⁷³ Jika dilihat dari segi penyimpanannya sertipikat analog rentan terhadap kerusakan yang dikarenakan bencana alam atau dapat hilang karena adanya pencurian. Sedangkan pada sertipikat elektronik disimpan secara digital dalam sistem elektronik yang tidak memerlukan ruang fisik seperti sertipikat analog.⁷⁴

Berikut tabel perbandingan sertipikat elektronik dengan sertipikat analog:⁷⁵

⁷³ Devi Elora, *op.cit.*, hlm. 767

⁷⁴ Tabah Riyanto dkk, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR/BPN RI No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah", *Journal of Law*, Vol. 03, No. 01, 2023, hlm. 43

⁷⁵ Erna Ferika Widyastuti, "Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan", *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 3, 2021, hlm. 479

Tabel 2. Perbandingan Sertipikat Elektronik dengan Sertipikat

Analog

No.	Perbandingan	Sertipikat Elektronik	Sertipikat Analog
1.	Tanda Tangan	Menggunakan tanda tangan elektronik	Menggunakan tanda tangan manual
2.	Bentuk Sertipikat	Menggunakan file elektronik	Menggunakan buku/kertas
3.	Kode Dokumen atau Keamanan	Menggunakan <i>Hash Code</i> dan <i>QR Code</i>	Menggunakan kode blanko, tidak ada <i>QR Code</i>
4.	Nomor Identitas	<i>Single identity</i>	Menggunakan banyak nomor, meliputi nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang dan nomor peta bidang
5.	Jenis Informasi	Mencantumkan ketentuan larangan dan kewajiban berupa <i>Restriction</i> dan <i>Responsibility</i>	Dicatat di kolom petunjuk

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistem elektronik Pasal 8 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 menjelaskan mengenai penggantian sertipikat analog dengan alur pendaftaran tanah sebagai berikut:⁷⁶

- 1) Permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui sistem elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diajukan oleh pemohon dengan cara mengisi formulir permohonan dan mengunggah seluruh kelengkapan dokumen persyaratan
- 2) Pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan persyaratan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah
- 3) Pemohon menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak ke loket pertanahan setelah permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkonfirmasi sistem elektronik
- 4) Petugas melakukan verifikasi kesesuaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan dokumen persyaratan yang diunggah melalui sistem elektronik
- 5) Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi

⁷⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023

- 6) Dalam hal verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka baik hasil pemindahan dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi segel elektronik dan permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

E. Perkembangan Pengaturan Pertanahan di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai pertanahan di Indonesia pada 23 September 1960, peraturan tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA tersebut bertujuan untuk menghilangkan dualisme dalam peraturan perundang-undangan keagrariaan dimana hukum agraria didasarkan pada hukum adat pada satu pihak dan hukum agrarian yang didasarkan pada hukum barat pada pihak lain. Sebelum lahirnya UUPA, DIY telah memiliki peraturan perundang-undangan daerah di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 *jo.* Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta yang berupa *Rijksblad-rijksblad* dan Peraturan-Peraturan Daerah.⁷⁷ UUPA diberlakukan di DIY yaitu sejak tahun 1984 yang dimana telah dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 33 tahun

⁷⁷ Ni'matul Huda, "Beberapa Kendala dalam Penyelesaian Status Hukum Tanah Bekas Swapraja di Daerah Istimewa Yogyakarta". *Jurnal Hukum*, No. 13, Vol. 7, 2000, hlm. 90

1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di DIY. Peraturan tersebut yang menentukan bahwa pelaksanaan pemberlakuan UUPA secara penuh di Propinsi DIY, maka pada saat itulah UUPA diberlakukan di DIY.⁷⁸

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu daerah yang memiliki keistimewaan untuk melaksanakan pemerintahannya sendiri yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemerintah DIY memiliki kewenangan untuk mengatur pertanahannya sendiri serta membuat peraturan terkait pertanahan.⁷⁹ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan revisi dari Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta. Undang-Undang tersebut mengatur lima kewenangan istimewa yaitu *Pertama*, Tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur, *Kedua*, Kelembagaan Pemerintah Daerah DIY, *Ketiga*, Kebudayaan, *Keempat*, Pertanahan, *Kelima*, Tata Ruang. Undang-Undang tersebut telah menjamin hak dan wewenang Kasultanan dan Pakualaman dalam menjalankan pemerintahan dan menentukan kebijakan pertanahan di

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 91

⁷⁹ Shenita Dwiyanany & Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, "Sistem Pertanahan Keraton Yogyakarta Sebagai Daerah Otonomo Khusus", *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 1, No. 2, 2019, hlm. 228

Yogyakarta.⁸⁰ Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta, menetapkan bahwa Kasultanan dan Kadipaten sebagai badan hukum yang mempunyai hak milik atas tanah Kasultanan dan Kadipaten yang berada di dalam wilayah DIY, maka sektor pertanahan menjadi salah satu sektor yang diatur dalam Keistimewaan DIY.⁸¹

Hak atas tanah dengan status hak milik yang diakui sebagai badan hukum yaitu milik Kasultanan dan Kadipaten Pakualaman. Tanah tersebut dapat didaftarkan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Kasultanan dan Kadipaten dimana tanah tersebut yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.⁸² Masyarakat yang hendak menggunakan tanah di wilayah Yogyakarta harus terlebih dahulu meminta izin kepada pihak Keraton. Selanjutnya masyarakat akan mendapatkan Surat Kekancingan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati atau digunakan adalah tanah magersari. Surat tersebut akan ditandatangani oleh Panitikismo atau badan pengelola tanah milik Keraton.⁸³

⁸⁰ Ratih Lestari, “Kebijakan Pertanahan Bagi WNI Keturunan Tionghoa di Yogyakarta: Diskriminasi atau Diskriminatif Positif”, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 48, No. 1, 2018, hlm. 45-46

⁸¹ Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta

⁸² Erna Sri Wibawanti dkk, “Kepastian dan Perlindungan Hukum Penggunaan Tanah Kasultanan dan Kadipaten oleh Masyarakat Pasca Undang-Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Hukum Quia Iustum*, Vol. 313, No. 3, 2024, hlm. 537-538

⁸³ Novi Achmadiyah Rachmasari, “Implikasi Lahirnya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Status Hukum Pakualaman Ground di Kabupaten Kulon Progo”, *Lex Renaissance*, Vol. 1, No. 2, 2016, hlm. 97

BAB III

**PROBLEMATIKA DAN UPAYA PENYELESAIAN SERTA IMPLIKASI
HUKUMNYA TERHADAP PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT
ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**

**A. Problematika dan Upaya Penyelesaian Proses Penerbitan Sertipikat
Elektronik Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta**

**1. Implementasi Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Kota
Yogyakarta**

Dibandingkan dengan seluruh wilayah yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kota Yogyakarta yang memiliki jumlah penduduk paling sedikit dan luas wilayah paling sempit dibandingkan dengan wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta lainnya yaitu 32,5 km yang artinya 1,025% dari luas wilayah Provinsi DIY dimana memiliki luas 3.250 hektar yang terbagi dalam 14 Kecamatan, 45 Kemantren yang dihuni dengan kepadatan rata-rata 13.177 jiwa.⁸⁴ Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah persil yang berada di Kota Yogyakarta lebih sedikit dibandingkan dengan Kabupaten di DIY lainnya, namun dalam hal ini layanan kesiapan Sertipikat Elektronik di Kantah Kota Yogyakarta memiliki presentase yang paling tinggi. Hal tersebut dikarenakan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta telah dinilai siap dan telah menjadi Kantah

⁸⁴ <https://www.jogjakota.go.id/page/gambaran-umum> diakses pada tanggal 30 Oktober 2025

Prioritas yang memulai terlebih dahulu dibandingkan dengan Badan Pertanahan di Wilayah DIY lainnya yaitu dimulai pada Mei 2024 lalu.

Badan Pertanahan Kota Yogyakarta merupakan instansi dibawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan dibentuk sesuai amanat Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertujuan untuk menerapkan sebagian tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di lingkungan wilayah Kabupaten/Kotamadya.⁸⁵ Lokasi Badan Pertanahan Kota Yogyakarta terletak di Jl. Kusumanegara No.161 Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Badan Pertanahan Kota Yogyakarta memiliki Visi, Misi dan Moto. Misi tersebut yaitu wujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya; “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”. Visi nya yaitu menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan serta menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia. Sementara Moto dari Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu melayani, professional dan terpercaya.

⁸⁵ <https://kot-yogyakarta.atrbpn.go.id/sekilas-kantah-kotayogyakarta> diakses pada tanggal 27 Agustus 2025

Susunan organisasi Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu terdiri dari:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
- 2) Subbagian Tata Usaha
- 3) Seksi Survei dan Pemetaan
- 4) Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran
- 5) Seksi Penataan dan Pemberdayaan
- 6) Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan
- 7) Seksi Pengendalian dan Penanganan Perkara

Dalam hal ini Subbagian Tata Usaha memiliki tugas pengurusan terkait hal-hal berupa administrasi kepada seluruh unit organisasi yang terdapat di Kantor Pertanahan. Seksi Survei dan Pemetaan memiliki tugas untuk melaksanakan pengukuran serta pemetaan atas 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 yang telah berlisensi. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran memiliki tugas melaksanakan identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak atas 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 Penataan dan Pemberdayaan memiliki tugas untuk melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan serta pemanfaatan dan pemberdayaan tanah masyarakat, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan memiliki tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pemanfaatan tanah, penilaian tanah serta ekonomi pertanahan. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa memiliki tugas melaksanakan pengendalian hak atas tanah, alih fungsi lahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penerbitan penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah dan penanganan sengketa dan konflik.

Dalam hal penerbitan sertipikat elektronik Badan Pertanahan Kota Yogyakarta merupakan Kantor Prioritas yang dimana telah menerapkan sertipikat elektronik lebih dahulu yaitu pada bulan Mei tahun 2024 yang lalu dibandingkan dengan Badan Pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta lainnya seperti Badan Pertanahan Kabupaten Sleman, Badan Pertanahan Kabupaten Bantul, Badan Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul dan Badan Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

2. Problematika Serta Upaya Penyelesaian Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan salah satu instansi yang telah menerapkan *e-government*

dalam pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik. Peraturan mengenai sertipikat elektronik telah dimulai sejak tahun 2021 yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021. Di dalam peraturan tersebut menjelaskan bahwa sertipikat elektronik merupakan dokumen elektronik yang diterbitkan dalam sistem elektronik. Saat ini muncul peraturan baru dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 telah dicabut kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik. Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dengan adanya perubahan peraturan tersebut pendaftaran tanah diharapkan dapat lebih mudah serta kualitas dokumen yang diterbitkan lebih terjamin. Namun dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Yogyakarta tidak semudah apa yang telah disusun pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Asninda Krisbamutri Sarabiti, S.Si., MURP selaku Analis Survei, Pengukuran dan Pemetaan pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, diperoleh informasi bahwa masih terdapat problematika atau hambatan pada proses penerbitan

sertipikat elektronik yang terdapat di Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu.⁸⁶

1) Terdapat Tumpang Tindih

Dikarenakan pengukuran obyek tanah di BPN Kota Yogyakarta lebih banyak menggunakan pendaftaran tanah secara sporadik maka, obyek satu dengan dengan yang lainnya yang letaknya berhimpitan terdapat perbedaan dalam pengambilan data atau pada saat pengukuran obyek. Sehingga pada saat di aplikasikan di peta pendaftaran masih banyak terjadi tumpang tindih atau *overlapping*. Upaya penyelesaian dari BPN sendiri yaitu apabila terdapat tumpang tindih dapat meningkatkan sumber daya manusia di lingkungan BPN di bidang pengukuran, pemetaan, dan diselenggarakannya sosialisasi hukum pertanahan oleh Kepala Kantor Pertanahan ke masyarakat. Selain itu juga meningkatkan kualitas peralatan pengukuran dan pemetaan serta melakukan pembinaan.

2) Bidang Hak Atas Tanahnya Belum Terpetakan

Banyak bidang tanah di BPN Kota Yogyakarta yang penerbitannya sebelum diberlakukannya Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan. Bahkan penerbitan tersebut terdapat obyek yang diterbitkan pada tahun 1982, dimana

⁸⁶ Wawancara dengan Asninda Krisbamutri Sarabiti, S.Si., MURP, selaku Analis Survei, Pengukuran dan Pemetaan pada BPN Kota Yogyakarta di Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, 29 Agustus 2025

untuk obyeknya sendiri telah diukur pada tahun 1922 sehingga obyek-obyek tersebut jelas belum terpetakan pada peta pendaftaran tanah yang terdapat di BPN Kota Yogyakarta. Sehingga upaya penyelesaian untuk mengatasi masalah tersebut yaitu dengan sebelum diterbitkannya sertipikat elektronik, obyek atau bidang tanah tersebut harus sudah valid serta perlu diadakan identifikasi ulang dan verifikasi ulang ke lokasi obyek tersebut dengan melakukan pengambilan titik koordinat maupun pengukuran kembali untuk dapat di aplikasikan pada peta pendaftaran tanah sehingga obyek tersebut sudah pasti benar dan tercantum di dalam aplikasi baik letak, posisi, bentuk maupun luasnya.

3) Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Belum Sepenuhnya Terakomidir dengan Baik.

Dikarenakan implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang belum lama penerapannya maka masih banyak jenis pelayanan yang belum terakomodir di Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP). Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu narasumber yaitu Soleh Hartadi, selaku Koordinator Substansi Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, diperoleh informasi bahwa tidak semua jenis layanan yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta *output* yang dihasilkan berupa sertipikat elektronik. Jenis layanan yang *outputnya* dapat berupa sertipikat elektronik yaitu yang pertama

adalah penghapusan Hak Tanggungan atau biasa yang disebut dengan Roya namun dalam hal ini input datanya yaitu dengan Buku Tanah Analog dan Hak Tanggungan Elektronik. Kedua adalah Peralihan Hak Waris, Jual Beli, Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), Lelang dan Tukar Menukar. Ketiga adalah Pendaftaran Tanah Pertama Kali berupa Pemberian Hak, Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pemecahan, Penggabungan, Perubahan Hak dan Ganti Blanko.

Sementara jenis layanan yang outputnya masih berupa sertipikat analog yaitu pertama adalah jenis layanan penghapusan Hak Tanggungan atau biasa yang disebut dengan Roya namun dalam hal ini input datanya berupa Buku Tanah Analog dan Hak Tanggungan Analog. Kedua adalah jenis layanan berupa Hapusnya Hak dan Pemulihan Hak dengan input data berupa Buku Tanah Analog. Hingga saat ini belum terdapat kepastian kapan jenis layanan yang outputnya masih berupa sertipikat analog akan beralih ke sertipikat elektronik.⁸⁷

4) Validitas Data Yang Belum Lengkap

Validitas data di Indonesia tidak hanya terdapat di Kementerian ATR/BPN saja. Validitas data tersebut berkaitan dengan instansi lain yang akan mempengaruhi basis data pertanahan, misalnya data

⁸⁷ Wawancara dengan Soleh Hartadi selaku Koordinator Substansi Pengukuran BPN Kota Yogyakarta, di BPN Kota Yogyakarta, tanggal 29 Agustus 2025

kependudukan dan pencatatan sipil. Bahwa masih terdapat data kependudukan di Indonesia yang belum *terupdate* sehingga belum dapat menjamin validitas data pertanahan maka perlu adanya kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Validasi data merupakan jembatan untuk menuju pelayanan berbasis elektronik agar berjalan dengan baik. Oleh karena itu, perlunya dilakukan upaya-upaya dan strategi dari pegawai atau karyawan salah satunya di instansi Badan Pertanahan Kota Yogyakarta dalam melakukan digitalisasi warkah yang jumlahnya mencapai jutaan. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu dengan membentuk tim peningkatan kualitas data yang akan melapor progress pekerjaannya tersebut kepada Kepala Kantor. Selain itu, agar mendukung percepatan peningkatan kualitas validasi data maka perlunya kolaborasi aktif dari pihak-pihak lainnya yaitu Notaris/PPAT, Pemerintah Daerah, dll.

5) Kesiapan Sumber Daya Manusia Yang Belum Maksimal

Salah satu variabel yang dapat mempengaruhi kebijakan sertipikat elektronik ini agar berjalan dengan baik yaitu sumber daya manusia. Sumber daya manusia di lingkungan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta belum semuanya berkompeten dalam bidang informasi dan teknologi. Hal tersebut dikarenakan pada Badan Pertanahan sendiri terdiri dari berbagai seksi dan subbagian yang mempunyai tugas dan fungsi yang berbeda-beda. Dalam wawancara

penulis dengan Budi Wibowo, S.H., M.A.P., M.Sc selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, diperoleh informasi bahwa sumber daya manusia yang terdapat di Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, jika dilihat dari jumlah pegawainya sudah cukup banyak namun tidak dapat dipungkiri masih terdapat beberapa pegawai yang kurang disiplin dalam menggunakan waktunya dalam bekerja. Hingga saat ini terdapat pembinaan dalam rangka peningkatan kualitas sumber daya manusia yang diharapkan agar proses penerbitan sertipikat elektronik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta dapat berjalan lebih baik dari sebelumnya.⁸⁸

Dari adanya problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik tersebut tidak hanya BPN Kota Yogyakarta saja yang perlu meningkatkan kinerja untuk mencegah adanya problematika dan kendala dalam proses penerbitan sertipikat elektronik tersebut. Diperlukannya PPAT untuk meningkatkan kualitas tersebut karena PPAT merupakan mitra Badan Pertanahan Nasional. Penulis melakukan wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Yogyakarta Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., M.Kn. Berdasarkan wawancara tersebut diperoleh informasi bahwa PPAT sebagai mitra Badan Pertanahan Kota Yogyakarta harus menjalankan tugas dan jabatannya selaku

⁸⁸ Wawancara dengan Budi Wibowo, S.H., M.A.P., M.Sc selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kota Yogyakarta, di BPN Kota Yogyakarta tanggal 29 Agustus 2025

PPAT sebagaimana amanat dari peraturan yang telah berlaku yang tujuannya untuk membantu masyarakat dalam proses peralihan tanah baik melalui jual beli, hibah maupun lainnya. Terkait perubahan dari sertipikat analog ke sertipikat elektronik, PPAT Kota Yogyakarta tersebut pada awalnya masih kesulitan namun dengan berjalannya waktu justru dengan adanya sertipikat elektronik ini lebih memudahkan dan dirasa lebih cepat terkait prosesnya dibandingkan menggunakan sertipikat analog. Dalam penerbitan sertipikat elektronik PPAT bertanggung jawab untuk mengumpulkan dan menyediakan data yang dibutuhkan, misalnya informasi transaksi tanah, identitas pemilik tanah serta dokumen-dokumen terkait lainnya.⁸⁹

Selanjutnya PPAT juga harus melakukan verifikasi dan validasi data sebelum diserahkan ke BPN. Dalam proses verifikasi dan validasi tersebut PPAT harus mengecek ulang agar tidak terjadi kesalahan dalam *upload*, apabila terjadi kesalahan maka akan menjadi tanggung jawab PPAT itu sendiri bukan merupakan tanggung jawab pemohon atau BPN. Selain itu PPAT Kota Yogyakarta dan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta mengadakan pertemuan-pertemuan rutin untuk membahas mengenai tantangan serta kendala-kendala dalam menyediakan data dan informasi

⁸⁹ Wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Yogyakarta Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., M.Kn, di Kota Yogyakarta pada tanggal 27 Agustus 2025

kepada Badan Pertanahan Nasional dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. Dalam pertemuan tersebut Badan Pertanahan Kota Yogyakarta memberikan umpan balik terkait kualitas data yang diterima dalam proses penerbitan sertipikat elektronik.⁹⁰

Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh PPAT apabila terdapat kesalahan dimana terdapat ketidaksesuaian data, tumpang tindih (*overlapping*), dan lain sebagainya maka PPAT akan mengirimkan pemberitahuan melalui sistem layanan informasi terkait kesalahan atau ketidaksesuaian tersebut. PPAT akan mendatangi kantor BPN kemudian akan mengecek dan meneliti data pada sistem dan akan disesuaikan pada buku tanah yang terdapat di kantor BPN dengan membawa sertipikat aslinya. Selanjutnya, BPN akan menjelaskan kepada PPAT dan memperbaiki data-data yang terdapat ketidaksesuaian tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk melindungi pihak pembeli, agar objek tanah yang akan dibeli tersebut terbebas dari sengketa, terblokir, sita, dan lain sebagainya.

Penulis juga melakukan wawancara kepada salah satu masyarakat yang terdapat di Kalurahan Purbayan, Kemantren Kotagede, Kota Yogyakarta yaitu Sitri Indrawati, di dapat informasi bahwa terdapat permohonan turun waris sertipikat hak milik Nomor 128/Purbayan seluas 175m² dengan Surat Ukur tanggal 22 Mei 1986 Nomor 3055/1986 yang terletak di Kelurahan Purbayan, Kemantren

⁹⁰ *Ibid*

Kotagede, Kota Yogyakarta yang tercatat atas nama Slamet Kusnadi yang merupakan bapak dari narasumber yaitu Sitri Indrawati dengan pengaduan permohonan dengan Nomor Berkas 333/2025. Karena penerbitan sertipikat tersebut pada tahun 1986 Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta akan melakukan penataan batas ulang untuk melakukan proses validasi ulang obyek tanah. Dilakukannya penataan batas tersebut dikarenakan tahun penerbitan yang sudah lama yaitu pada tahun 1986 dan terdapat tumpang tindih (*overlapping*). Obyek tanah tersebut di peta pendaftaran terdapat tumpang tindih (*overlapping*) dengan obyek yang disebelahnya. Hal tersebut yang membuat narasumber mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta. Selain itu, narasumber menyampaikan bahwa dengan adanya permohonan tersebut akan memakan waktu yang lebih lama dimana dalam hal permohonan turun waris biasanya hanya membutuhkan waktu 1 (satu) minggu namun dengan adanya penataan batas ulang dikarenakan adanya tumpang tindih (*overlapping*) maka waktu yang dibutuhkan akan cukup lama dikarenakan narasumber harus membuat permohonan penataan batas dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi serta proses penataan batas tersebut memerlukan waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan.

B. Implikasi Hukum Terhadap Problematika Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Dengan pelayanan pertanahan yang saat ini dimudahkan dengan layanan elektronik maka dari itu masyarakat dapat dengan mudah untuk mengetahui data-data pertanahan mereka baik data yuridis maupun data fisik yang telah tersimpan di data base Badan Pertanahan Nasional. Dengan adanya problematika atau hambatan pada proses penerbitan sertipikat elektronik tersebut yaitu terdapat ketidaksesuaian dengan data sertipikat aslinya dalam artian terdapat sertipikat ganda atau terdapat tumpang tindih maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum serta akan menimbulkan kerugian terutama kepada pihak pembeli. Selain itu, PPAT selaku mitra Badan Pertanahan Nasional harus teliti dalam memeriksa agar tidak terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data.⁹¹ Peran yang berkesinambungan antara PPAT sebagai pemohon dan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai wadah untuk memfasilitasi penerbitan sertipikat sangat diperlukan karena jika terjadi kelalaian dalam pengajuan sertipikat baik sebelum maupun pratinjau berkas-berkas dapat mengakibatkan terjadinya sengketa dikemudian hari. Artinya sangat fundamental pengecekan secara keseluruhan tanpa ada kesalahan dan memanfaatkan waktu yang ada.

Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini merupakan wujud dari implementasi tujuan pendaftaran tanah yang terdapat dalam Peraturan

⁹¹ Sundaru, Fredy, Ardila & Naufal, "Implikasi Hukum Pengecekan Sertupikat Tanah Secara Online", *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, Vol. 1, No. 3, hlm. 343, 2023

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana seluruh masyarakat memiliki hak untuk dapat mengetahui data-data tanah yang telah terdaftar pada sistem. BPN bertanggung jawab atas kesalahan-kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. BPN harus memperhatikan dan menerapkan tujuan dari pendaftaran tanah karena Pemerintah dirasa tidak dapat melindungi hak atas tanah masyarakat. Masyarakat menjadi tidak yakin atas bukti yang telah dimilikinya. BPN sebagai instansi Pemerintah bertanggung jawab atas kesalahan yang telah dilakukannya dikarenakan BPN memiliki kewenangan dalam proses pendaftaran tanah secara elektronik tersebut. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, yaitu.⁹²

“Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas informasi yang tercantum dalam hasil informasi pertanahan secara elektronik”

Implikasi hukum terkait adanya problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik dengan adanya tumpang tindih atas sertipikat hak atas tanah yaitu sertipikat menjadi tidak sah dalam artian sertipikat tidak memiliki kekuatan hukum. Apabila pemilik tanah di kemudian hari menggunakan sertipikat tanah tersebut maka akan menimbulkan sengketa,

⁹² Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang seharusnya dengan adanya sertipikat tanah pemilik tanah akan memiliki jaminan kepastian hukum terhadap pemiliknya. Jika terdapat kesalahan seperti tumpang tindih atas sertipikat hak atas tanah maka yang dapat dilakukan yaitu melalui dapat melalui upaya administratif atau upaya pengadilan. Upaya administratif menurut Pasal 1 angka 16 UU Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan bahwa upaya administratif yaitu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh administrasi pemerintahan sebagai akibat tindakan yang merugikan.⁹³ Terdapat langkah hukum yang pertama adalah pemeriksaan keabsahan sertipikat di Badan Pertanahan Nasional sebagai kegiatan mengidentifikasi data fisik dan data yuridis yang telah tersimpan dalam peta daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Pemeriksaan keabsahan pemerintah merupakan suatu kewajiban negara dalam hal penyelenggaraan pelayanan publik yang telah diamanatkan oleh UUD 1945. Dalam hal tumpang tindih, masyarakat dapat mengetahui informasi keabsahannya dengan mendatangi Kantor Pertanahan setempat. Informasi atas hak tersebut dilindungi di dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.”

⁹³ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Kedua, pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan pengertian pengaduan yaitu keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu. Setelah mengetahui informasi keabsahan di Kantor Pertanahan Nasional setempat selanjutnya dapat mengajukan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Ketiga, dalam hal upaya keberatan masyarakat dapat mengajukan terhadap badan dan/atau pejabat pemerintahan yang telah menetapkan keputusan dan/atau tindakan yang dirasa merugikan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Keempat, menurut Pasal 78 UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimana terdapat pihak yang dirugikan merasa tidak puas dengan hasil penanganan keberatan tersebut, maka dapat mengajukan banding ke atasan pejabat terkait.

Dalam hal ini, jika upaya penyelesaian dari Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa maka para pihak tersebut dapat melakukan upaya pengadilan. Dapat menyelesaikan sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus hingga menyelesaikan

sengketa. Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sertipikat hak atas tanah, apabila terdapat sengketa dalam hal tersebut maka yang berhak memeriksa dan mengadili yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan beberapa tahapan yaitu penelitian administrasi, proses dismissal, pemeriksaan persiapan, proses persidangan dan yang terakhir yaitu putusan.⁹⁴

Dalam kasus diatas yang penulis sudah paparkan yaitu terdapat salah satu masyarakat yang terdapat di Kalurahan Purbayan, Kemantren Kotagede, Kota Yogyakarta yaitu Sitri Indrawati merasa keberatan karena terdapat tumpang tindih dalam penerbitan sertipikatnya maka dalam hal ini pemohon merasa keberatan terhadap hal tersebut. Pemohon mengajukan upaya administratif keberatan yaitu prosedur yang ditempuh oleh pemohon yang merasa tidak puas dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang penyelesaiannya dapat dilakukan oleh instansi itu sendiri Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tersebut. Pemohon sudah mengajukan keberatan kepada BPN Kota Yogyakarta terkait adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat tersebut. Pihak BPN Kota Yogyakarta sudah memberikan tanggapan terkait pengajuan prosedur keberatan dari pemohon tersebut. Dalam tanggapan dari pihak BPN Kota Yogyakarta, pemohon sudah puas dengan hasilnya yang dalam hal ini obyek tanah milik pemohon tersebut telah diukur ulang dengan BPN Kota Yogyakarta yang hasilnya sertipikat

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 106

hak atas tanah milik pemohon tersebut sudah tidak tumpang tindih lagi. Pemohon hanya mengajukan upaya administratif pada keberatan saja tidak sampai pada banding administrative dan upaya peradilan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bagian sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Problematika dan upaya penyelesaian terhadap proses penerbitan sertipikat elektronik pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu *Pertama*, terdapat tumpang tindih pada obyek hak atas tanah, upaya penyelesaiannya yaitu meningkatkan sumber daya manusia di lingkungan BPN Kota Yogyakarta di bidang pengukuran, pemetaan, dan diselenggarakannya sosialisasi hukum. *Kedua*, bidang hak atas tanahnya belum terpetakan, upaya penyelesaiannya yaitu sebelum diterbitkannya sertipikat elektronik, obyek atau bidang tanahnya harus sudah valid serta perlu diadakan identifikasi ulang dan verifikasi ulang ke lokasi obyek tersebut. *Ketiga*, aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) belum sepenuhnya terakomodir dengan baik. *Keempat*, validitas data yang belum lengkap, upaya penyelesaiannya yaitu BPN Kota Yogyakarta membentuk tim peningkatan kualitas data yang akan melapor progress pekerjaannya tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan serta perlunya kolaborasi aktif dari pihak-pihak lainnya yaitu Notaris/PPAT dan Pemerintah Daerah. *Kelima*, kesiapan sumber daya manusia yang belum maksimal, upaya penyelesaiannya

yaitu hingga saat ini terdapat pembinaan dalam rangka peningkatan kualitas sumber daya manusia yang diharapkan agar proses penerbitan sertipikat elektronik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta dapat berjalan lebih baik dari sebelumnya.

2. Implikasi hukum terkait adanya problematika dalam proses penerbitan sertipikat elektronik dengan adanya tumpang tindih atas sertipikat hak atas tanah yaitu sertipikat menjadi tidak sah dalam artian sertipikat tidak memiliki kekuatan hukum. Apabila pemilik tanah di kemudian hari menggunakan sertipikat tanah tersebut maka akan menimbulkan sengketa, hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang seharusnya dengan adanya sertipikat tanah pemilik tanah akan memiliki jaminan kepastian hukum terhadap pemiliknya. Dalam kasus ini yaitu salah satu masyarakat yang terdapat di Kalurahan Purbayan, Kemantren Kotagede, Kota Yogyakarta yaitu Sitri Indrawati yang merasa keberatan karena terdapat tumpang tindih dalam penerbitan sertipikatnya. Pemohon tersebut telah mengajukan upaya administratif yaitu keberatan kepada BPN Kota Yogyakarta yang hingga saat ini pemohon masih menunggu jawaban dari pengajuan keberatan tersebut. Apabila jawaban dari pengajuan keberatan tersebut pemohon masih merasa dirugikan, maka pemohon dapat mengajukan cara kedua upaya administrative yaitu banding administrative ke Kantor Wilayah BPN Kota Yogyakarta. Jika banding administrative tersebut

pihak pemohon masih merasa dirugikan, maka dapat mengajukan upaya peradilan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka terdapat beberapa saran antara lain sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Kota Yogyakarta harus meningkatkan kinerja serta mengoptimalkan sumber daya manusia dan sumber daya peralatan agar tidak terjadinya hambatan-hambatan dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. Hal tersebut agar tidak menimbulkan terjadinya sengketa hukum dan ketidakpastian hukum dikemudian hari karena adanya cacat administratif serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap BPN. Selain itu juga diperlukan sosialisasi sertipikat elektronik secara komprehensif kepada semua *stakeholder*,
2. Adanya sertipikat elektronik seharusnya menjadikan wadah untuk meminimalisir terjadinya hambatan-hambatan dalam proses penerbitan sertipikat, karena dari hambatan-hambatan tersebut akan menimbulkan implikasi hukum di kemudian hari. BPN harus menjamin kebenaran terkait data-data yuridis maupun data fisik dalam penerbitan sertipikat elektronik. Selain itu, perlunya proses percepatan peningkatan kualitas sumber daya manusia dan peningkatan aplikasi di Badan Pertanahan sangat fundamental untuk meminimalisir terjadinya implikasi hukum. BPN Kota Yogyakarta harus tegas dalam menyelesaikan persoalan ini

dimana BPN Kota Yogyakarta dalam hal ini seharusnya mencabut sertipikat yang dinilai terdapat tumpang tindih karena sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap, tidak memiliki jaminan kepastian hukum dan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002
- A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Arikunto S, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Budi Nugraha dkk, *Teori Administrasi*, PT. Global Eksekutif Teknologi, Padang, 2022
- Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, Cet. Ke. 1, 2012
- Hernan Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah, Maju Mundur*, Bandung, 2009
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003
- _____, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Satuan Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, 2015
- Moleong L.J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

- Peter Mahfud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya bakti, Cet-IV, Bandung, 2012
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984
- _____, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 2008
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Ctk. Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012
- _____, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Ctk. Ketiga, Prenada Media Group, Jakarta, 2007
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011
- Windhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014

Jurnal

- Ana Silviana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Hukum & Administrasi*, Vol. 4, No. 1, 2021
- Alifa Nadya Salsabila & Dedy Hernawan, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Terlantar Ex Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Desa Kasomalang”, *Jurnal Litigasi*, 2024
- Arifin Bur & Desi Apriani, “Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.” *UIR Law Review I*, No. 2, 2017

- Asna Aneta, “Perkembangan Teori Administrasi Negara”, *Jurnal Inovasi*, Vol. 9, No. 1, 2023
- Betty Rubiati, “Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing di Indonesia Dikairkan dengan Prinsip Nasionalitaslitra.” *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria 1*, No. 1, 2022
- Devi Elora, “Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik”, *Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora*, Vol. 2, 2024
- Erna Ferika Widyastuti, “Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan”, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 3, 2021
- Felix Rocky Wibhawa & Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, “Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 7, No. 01, 2022
- Evi Nur Lia Sari dkk, “Strategi Pemenuhan Hak Warga negara untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, *Jurnal PPKn*, Edisi No. 2 Vol. 7, Prodi PPKn Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2019
- Erna Sri Wibawanti dkk, “Kepastian dan Perlindungan Hukum Penggunaan Tanah Kasultanan dan Kadipaten oleh Masyarakat Pasca Undang-Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Hukum Quia Iustum*, Vol. 313, No. 3, 2024
- Harris Yonatan Parmahan Sibuca, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2011
- Irwan Sentosa & Endang Purwaningsih, “Analisis Pelaksanaan Transfromasi Digital Sertipikat Tanah di Era 4.0”, *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan 9*, No. 1, 2022
- Kadek Julia Mahadewi, “Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia”, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6 Edisi II, 2019
- Ni'matul Huda, “Beberapa Kendala dalam Penyelesaian Status Hukum Tanah Bekas Swapraja di Daerah Istimewa Yogyakarta”. *Jurnal Hukum*, No. 13, Vol. 7, 2000
- Novi Achmadiyah Rachmasari, “Implikasi Lahirnya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap

- Status Hukum Pakualaman Ground di Kabupaten Kulon Progo”, *Lex Renaissance*, Vol. 1, No. 2, 2016
- Novia & Murry, “Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2020/PT.TUN.SBY)”, *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, No. 1, 2022
- Qonita Rizkiana & Widhi Handoko, “Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin Kepastian Hukum”, *Jurnal Notarius*, Vol. 16, No. 2, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2023
- Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 1 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021
- Ratih Lestari, “Kebijakan Pertanahan Bagi WNI Keturunan Tionghoa di Yogyakarta: Diskrimasi atau Diskriminatif Positif”, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 48, No. 1, 2018
- Reda Manthovani & Istiqomah, “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. 2, No. 2, 2017
- Rezeki Aldilla Rajab dkk, “Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020
- Shenita Dwiyanany & Lita Tyesta Addy Listya Wardhani, “Sistem Pertanahan Keraton Yogyakarta Sebagai Daerah Otonomo Khusus”, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 1, No. 2, 2019
- Sundaru, Fredy, Ardila & Naufal, “Implikasi Hukum Pengecekan Sertupikat Tanah Secara Online”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, Vol. 1, No. 3, 2023
- Suyikati, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kota Yogyakarta”, *Jurnal Widya Pranata Hukum*, Vol. 1, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, 2019
- Tabah Riyanto dkk, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR/BPN RI No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”, *Journal of Law*, Vol. 03, No. 01, 2023

Tri Susilaningih, “PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang, 2019

Yuyun Mintaranibgrum, “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penertiban Sertipikat Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN,Smg)”, *Jurnal Repertotium*, Vol. 2, No. 2, 2015

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA No. 3 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Website

<https://www.atrbpn.go.id/sertipikat-elektronik> diakses pada tanggal 4 Mei 2025 pukul 19.00 WIB

<https://warta.jogjakota.go.id/detail/index/33150> diakses pada tanggal 4 Mei 2025
pukul 19.30 WIB

<https://kot-yogyakarta.atrbpn.go.id/sekilas-kantah-kotayogyakarta> diakses pada
tanggal 27 Agustus 2025

<https://www.jogjakota.go.id/page/gambaran-umum> diakses pada tanggal 30
Oktober 2025

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Penelitian di Badan Pertanahan Kota Yogyakarta



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jalan Kusumanegara No. 161 Yogyakarta Telepon: (0274) 565587 email: kot-yogyakarta@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN
NOMOR 54/SKet-34.71.100.UP.04/VIII/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Salsabila Paramesti
NIM : 23921065
Program Studi : Kenotariatan
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia
Judul Penelitian : Problematika Proses Penerbitan Sertipikat Elektronik dan Implikasi Hukumnya Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta

telah selesai melakukan pra riset/penelitian untuk keperluan penulisan Tesis pada tanggal 12 Agustus 2025 di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 19 Agustus 2025
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Wiji Sri Ningsih, S.ST
NIP 198201222002122003



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

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

2. Surat Keterangan Penelitian di Notaris/PPAT Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., M.Kn

KANTOR NOTARIS & PPAT
SRI WIDIYANTI., SH., M Hum., M Kn.
Jl. Brigjen Katamso No. 73, Gondomanan, Kota Yogyakarta.
HP. 081226840178

No : 06/UM.SW/VIII/2025
Hal : Izin Penelitian

Kepada :
Yth. Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
d/a Gedung Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Jl. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta.

Assalamu'alaikum wr. Wb.,

Yang bertandatangan dibawah ini, saya :

Nama : SRI WIDIYANTI., SH., M Hum., M Kn.
Pekerjaan : Notaris & PPAT Kota Yogyakarta.
Alamat : Jl. Brigjend Katamso No. 73, Gondomanan, Kota Yogyakarta.

Menerangkan bahwa nama tersebut dibawah ini, sebagai berikut :

Nama : SALSABILLA PARAMESTI
NIM : 23921065
Pekerjaan : Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Magister Fakultas Hukum Universitas
Islam Indonesia Yogyakarta

Telah melakukan penelitian di Kantor Notaris & PPAT Kota Yogyakarta yang beralamat di Jalan Brigjend Katamso No. 73, Gondomanan, Kota Yogyakarta, dengan judul "**Problematic Proses Penerbitan Sertifikat Elektronik dan Implikasi Hukumnya Pada Badan Pertanahan Kota Yogyakarta**". Selama 10 (sepuluh) hari dari tanggal 20-07-2025 (dua puluh Juli tahun dua ribu dua puluh lima) sampai tanggal 10-08-2025 (sepuluh Agustus tahun dua ribu dua puluh lima) dengan baik.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. Wb.

Yogyakarta, 12 Agustus 2025
Notaris & PPAT Kota Yogyakarta



SRI WIDIYANTI, SH., M Hum., M Kn.

3. Contoh Sertipikat Elektronik dan Penjelasanannya

**Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional**
Melayani - Profesional - Terpercaya

Logo
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sejajar dengan Lambang Garuda

Jenis Hak
akan menyesuaikan hak atas tanah yang akan diberikan

Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
merupakan Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah

QRCode
merupakan data encrypt id Sertipikat-el digunakan untuk mengakses informasi langsung Sertipikat-el melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

Kode unik/hascode
merupakan kode unik/hascode atas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan Edisi penerbitan Dokumen Elektronik

RRR (RIGHT, RESTRICTION DAN RESPONSIBILITY)
dicantumkan dalam Sertipikat

Gambar Bidang Tanah
dilengkapi dengan Keterangan Surat Ukur dan QRCode menuju Surat Ukur Elektronik

Tanda Tangan Elektronik
diperkenalkan dengan gaya *Classic Modern* yakni bentuk Spesimen Tanda Tangan dilengkapi Cap Kantor Pertanahan.

Lambang BSrE
sebagai penyedia TTE. Bsre merupakan instansi penyelenggara Tanda Tangan Elektronik

Perhatian
berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang Sertipikat yang berbentuk Dokumen Elektronik ini

Sertipikat Hak Pakai
NIB : 29.05.000000067.0
Hak Pakai ini terletak di : Jalan Beringin Nomor 2 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) dengan jangka waktu selama dipergunakan
NAMA PEMILIK : PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA SELATAN
Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Tanggal 4 Agustus 2020 Nomor 7/H/P/BPN.19/2020.
BATASAN :
1. Mengalihkan kepada pihak lain harus mendapat izin dari pejabat yang berwenang
2. Dipergunakan untuk Kantor Kecamatan
KEWAJIBAN :
Menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya, sifat dan tujuan pemberian haknya
BIDANG TANAH :
Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 15 Juli 2020
Kepala Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Bambang Igarito, A.Pd, M.M.
NIP. - 137610102005011008
Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Dr. H. Neman, Gedung Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33753
Perhatian :
- Akti dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dipandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah dipertahankan oleh BSrE.
- Dalam melakukan persyaratan dan atau penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dalam melakukan pembelian surat atau perubahan informasi elektronik dan atau dokumen elektronik dapat dilakukan Pasal 253 KUHP Pidana dengan ancaman pidana penjara lima (5) (lima) tahun penjara dan atau Pasal 37 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 2 miliar

Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

f kementerian ATRBPN @atr_bpn @pusdatin.atrbpn