

## PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM ADMINISTRASI PERTANAHAN MELALUI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK

Arsyilla Destriana\*, Tiurma Mangihut Pitta Allagan\*\*.

Magister Kenotariaatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia  
Kampus UI, Jalan Margonda Raya, Pondok Cina, Beji, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok,  
Jawa Barat 16424.

Email: [arsyilla.destriana@ui.ac.id](mailto:arsyilla.destriana@ui.ac.id)

Naskah diterima : 01/11/2021, revisi : 30/11/2021, disetujui 01/01/2022

### Abstrak

Tujuan studi ini ialah untuk mengkaji peran PPAT dalam rangka penyelenggaraan administrasi Pertanahan melalui Sertipikat Elektronik, esensi kepemilikan atas tanah, kondisi sistem administrasi pertanahan nasional, dan urgensi sertipikat tanah elektronik dalam memecahkan problematika sengketa pertanahan di Indonesia. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil studi menunjukkan bahwa hak atas tanah merupakan hak ekonomi yang harus dilindungi, dipenuhi, dan dihormati oleh negara. Di sisi lain, upaya pemerintah belum dapat menangani ketidakpastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Dalam perspektif hukum pertanahan, sertipikat tanah elektronik dapat menjadi upaya penyelesaian sengketa pertanahan.

**Kata Kunci:** Sertipikat Tanah Elektronik, Kepastian Hukum, Administrasi Pertanahan, PPAT.

### Abstract

The purpose of this study is to examine the essence of reviewing the role of PPAT in the context of administering land administration through Electronic Certificates, land ownership, the condition of the national land administration system, and the urgency of electronic land certificates in solving land disputes in Indonesia. This study uses a normative legal research method with a statutory and conceptual approach. The results of the study show that land rights are economic rights that must be protected, fulfilled, and respected by the state. On the other hand, the government's efforts have not been able to deal with legal uncertainty in the land administration system in Indonesia. In the perspective of land law, electronic land certificates can be an effort to resolve land disputes.

**Keywords:** Electronic Land Certificate, Legal Certainty, Land Administration, PPAT.

### A. Pendahuluan

Bunyi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia mengatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Hadirnya pasal tersebut merupakan milestone bagi negara untuk mewujudkan prinsip keadilan sosial dan keadilan ekonomi bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>1</sup> Legitimasi dari peran sebuah Negara yaitu pengelola seluruh kekayaan alam yang ada di bumi, ruang angkasa, laut sebagai bentuk dari Konstitusionalitas negara sebagai regulator untuk menciptakan sistem pengelolaan sumber daya berkeadilan.

---

<sup>1</sup> Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pengejawantahan amanat konstitusi atas kepemilikan tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan hukum administrasi pertanahan di Indonesia. Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik sertipikat didefinisikan sebagai “Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria 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.”<sup>2</sup> Dengan demikian, sertipikat memiliki peran essensial dalam administrasi pertanahan sebagai instrumen pembuktian hak kepemilikan tanah seseorang.

Namun ibarat tiada gading yang tak retak, implementasi administrasi pertanahan saat ini masih belum mengakomodir prinsip serta tujuan yang dimaksud dalam pasal 33 UUD NRI. Problematika administrasi pertanahan kerap kali timbul menjadi sengketa pertanahan seperti sengketa yang disebabkan atas tidak terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah, tumpang tindih penggunaan tanah, dan terbitnya sertipikat tanah ganda.<sup>3</sup> Temuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan masih terdapat 9000 sengketa pertanahan pada tahun 2020.<sup>4</sup> Berbagai permasalahan demikian, mengindikasikan bahwa kepastian hukum dalam kepemilikan atas tanah di Indonesia belum diakomodir secara komprehensif.

Upaya pemerintah dalam mengatasi hal tersebut dijawabantahkan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik. Perubahan pada era disrupsi yang didorong oleh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi meniscayakan pemerintah untuk beradaptasi, melakukan inovasi, dan membuat kebijakan untuk mendukung perkembangan sosial dan ekonomi dalam sektor administrasi pertanahan nasional. Digitalisasi sertipikat tanah dianggap sebagai langkah progresif dalam menciptakan kepastian hukum dan menyajikan informasi sistem administrasi pertanahan.<sup>5</sup> Pasalnya, penerapan sertipikat tanah elektronik dikhawatirkan menjadi pisau bermata dua. Permasalahan keamanan digital, kesiapan aparatur negara, pejabat lain yang ditugaskan (dalam hal ini PPAT) dan kesiapan masyarakat atas transformasi sertipikat tanah ditakutkan akan menciptakan goncangan dan kekhawatiran atas layanan administrasi pertanahan. Dengan demikian diperlukan pengkajian sistem secara tepat oleh pemerintah untuk merealisasikan ide digitalisasi administrasi pertanahan nasional. Sehingga menimbulkan pertanyaan-pertanyaan mengenai urgensi dari sertipikat tanah elektronik yang sedang digaungkan oleh pemerintah? Bagaimanakah peran PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia? Serta, bagaimana kepastian hukum sertipikat tanah elektronik dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia?. Penelitian ini bertujuan untuk memahami urgensi dari dicangangkannya sertipikat tanah elektronik, memahami peran PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik, serta memahami kepastian hukum penyelesaian permasalahan administrasi pertanahan melalui sertipikat tanah elektronik.

---

<sup>2</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik

<sup>3</sup> Anatami, Darwis. “Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah”. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* 12, No. 1 (2017): 10.

<sup>4</sup> Fadli, Ardiansyah. “Konflik Pertanahan 9.000 Kasus, Pengamat Sarankan Pemerintah Bagi-bagi Tanah”. diunduh dari <https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-bagi?page=all> [diakses pada 2 Oktober 2021].

<sup>5</sup> Yani, Ahmad. dan Syafiin, Rezky Amalia. “Pengarsipan Elektronik Sertipikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanahan”. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan* 14, No. 1 (2021): 58.

## B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yakni metode yang bertujuan untuk menelaah asas-asas hukum dan sumber hukum tertulis. Penelitian ini menggunakan metode penelitian eksploratif yakni metode yang bertujuan untuk memperdalam pengetahuan mengenai suatu permasalahan tertentu. Pendekatan penelitian yang digunakan pada studi ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang merujuk kepada doktrin hukum yang ada. Bahan hukum primer yang digunakan pada studi ini ialah Undang-Undang Dasar 1945, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78-PUU-XVI/2018, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum, laporan penelitian artikel ilmiah, dan jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Pengumpulan data dalam penulisan karya tulis ilmiah ini dilakukan menggunakan teknik studi kepustakaan melalui data tertulis dengan menggunakan analisis konten.<sup>6</sup>

## C. Pembahasan

### 1. Esensi Hak Kepemilikan atas Tanah

Kepemilikan atas tanah didefinisikan sebagai seperangkat hak serta kewajiban atas tanah yang digunakan, diperjual belikan, dan diwarisi oleh seseorang. Dalam sejarah common law, kepemilikan atas tanah terbagi menjadi tiga dimensi esensial, yaitu pengakuan otoritas pemerintah atas hak milik tanah, hak untuk menyewakan tanah, kepemilikan komunal atas tanah. Secara terperinci, Libecap menyatakan hak atas tanah terdiri dari hak spesifik lainnya seperti hak untuk tidak memberikan akses terhadap bukan pemilik, hak atas keuntungan ekonomis tanah yang ada dalam penggunaannya, dan hak menjual serta pemindahan hak terhadap orang lain.<sup>7</sup> Kendali penuh yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah menjadikan kepemilikan tanah mempengaruhi produktifitas sektor agraria dalam kehidupan bermasyarakat. Selain kepemilikan individu, hak atas tanah juga mengandung fungsi sosial.<sup>8</sup> Kedudukan negara sebagai penjamin kesejahteraan masyarakat menjadikan peran negara untuk mengatur, merencanakan, mengelola, serta melakukan pengawasan terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Negara harus memiliki peran untuk menjamin keseimbangan antara hak kepemilikan individu dan kepentingan masyarakat secara luas. Dengan demikian, negara dan masyarakat harus bersinergi dalam memanfaatkan tanah bagi kemakmuran rakyat, melindungi, menjamin hak atas tanah, dan mencegah segala tindakan penyalahgunaan tanah.

Dasar struktur hubungan negara dan individu terkait hak atas tanah, tidak berarti mengesampingkan kepemilikan individu dalam administrasi pertanahan.<sup>9</sup> Atas landasan tersebut, diperlukan perlindungan secara komprehensif dalam administrasi hukum pertanahan

---

<sup>6</sup> Soekanto, Soerjono. dan Mamuji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Sinar Raja Grafindo Persada, 2007), 23.

<sup>7</sup> Libecap, G.D. *Contracting For Property Rights* (Arizona: Cambridge University Press, 1989), 89.

<sup>8</sup> Rejekiningsih, Triana. "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)". *Yustisia* 5, No. 2 (2016): 299.

<sup>9</sup> Yostina, Mariska. "Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Analisi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu)" *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Hukum*. (2015): 17.

untuk menjaga hak kepemilikan tanah individu. Pelaksanaan peran essential negara dapat dilakukan melalui sinkronisasi kebijakan, reformasi birokrasi, dan implementasi kebijakan menjadi suatu keniscayaan untuk dilaksanakan secara efektif dalam rangka memenuhi tujuan negara dalam pelaksanaan pembangunan nasional.<sup>10</sup>

Sebagai institusi sosial yang dimiliki oleh seseorang untuk mendapatkan akses kepada sumber daya alam, hak kepemilikan memiliki peran essential sebagai instrumen ekonomi.<sup>11</sup> Alokasi dari suatu sumber daya secara berkelanjutan bernilai ekonomi tinggi menjadi faktor utama yang mengindikasikan bahwa hak ekonomi merupakan salah satu unsur dari kepemilikan atas tanah.<sup>12</sup> Keuntungan besar yang dihasilkan atas hak kepemilikan atas tanah kerap kali menjadikan pemangku kepentingan menggunakan kebijakan terkait kepemilikan tanah dalam mengendalikan sistem ekonomi. Hal tersebut diafirmasi oleh Libecap yang menyatakan bahwa:<sup>13</sup>

“By assigning ownership to valuable resources and by designating who bears the economic rewards and costs of resource-use decisions, property rights institutions structure incentives for economic behaviour within the society. Second, by allocating decision-making authority, the prevailing property rights arrangement determines who the key actors are in the economic system.”

Pengaruh ekonomi yang dimiliki bagi individu menjadikan kepemilikan atas tanah dapat mendorong investasi dan memberikan insentif dalam pembangunan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Nilai ekonomis dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah menjadikan kepemilikan atas tanah menjadi bagian dari hak ekonomi individu. Hal ini menjadikan administrasi pertanahan sebagai sektor penting dalam pemenuhan hak asasi manusia.

Pengakuan hak asasi ekonomi sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia di dalam the International Bill of Rights menjadi milestone masyarakat internasional untuk merealisasikan pemajuan keadilan ekonomi sebab sebagaimana poros pemikiran Rawls yang menyatakan pada hakikatnya keadilan ekonomi dapat diraih hanya bila sistem hukum yang hidup di tengah masyarakat mengedepankan kesetaraan hak.<sup>14</sup> Dengan demikian dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, diperlukan jaminan keadilan dalam kebijakan dan regulasi.

Penempatan hak atas tanah sebagai hak ekonomi masyarakat menjaga negara untuk memenuhi, menghargai, dan melindungi hak milik setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan landasan demikian, pemangku kewenangan memiliki kewajiban untuk melakukan pemenuhan hak ekonomis individu dalam pelaksanaan seluruh tindakan administrasi negara yang dilakukannya.<sup>15</sup> Dalam hal ini, pemenuhan hak ekonomi tidak hanya sebatas diakomodirnya hak individu dalam substansi hukum, namun seiring dengan konsistensi negara untuk menjalankan kewajiban pemenuhan hak.

Menilik lebih dalam terkait keadilan, Rawls berpendapat bahwa keadilan terwujud di dalam kewajaran dan ketepatan pengadministrasian hukum. Rawls menyatakan bahwa “timbulnya keadilan terjadi ketika keseimbangan hadir di tengah pengaturan hak dan

---

<sup>10</sup> Hilmy, Muhammad Irfan. “Prospek Tanah Adat Dalam Menghadapi Pembangunan Nasional”. *Waskita: Jurnal Pendidikan Nilai dan Pembangunan Karakter* 4, No. 1 (2020): 43.

<sup>11</sup> Reki, Natanael Dwi. “Pembatasan Pemikiran dan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Reforma Agraria”. *Jurnal Hukum Magnum Opus* 1, No. 1 (2018): 37.

<sup>12</sup> Suntoro, Agus. “Tinjauan Hak Asasi Manusia Terhadap Regulasi Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (*Human Rights View of Land Acquisition For Public Interest Development*)” *Jurnal Hak Asasi Manusia* 10, No. 2 (2019): 229.

<sup>13</sup> Barma, H. Nanzeen. *Rents to Richest* (Washington D. C: Worldbank, 2012), 6.

<sup>14</sup> Anggara, Sahya, “Teori Keadilan John Rawls: Kritik Terhadap Demokrasi Liberal”. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik* 1 (2013): 2.

<sup>15</sup> Nasir, Cholidin. “Pengawasan terhadap Kebijakan Pemerintah Melalui Mekanisme Citizen Lawsuit”. *Jurnal Konstitusi* 14, No. 4 (2017): 908.

kewajiban, serta ketika hukum mengatur keseimbangan yang tepat dalam kompetisi tarik-menarik keuntungan di dalam kehidupan sosial.”<sup>16</sup> Dengan demikian, upaya negara dalam memenuhi hak konstitusional masyarakat atas administrasi pertanahan harus dilaksanakan secara komprehensif demi menjamin tujuan negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Perwujudan kewajiban pemerintah tersebut dapat dilakukan melalui pembenahan kepastian hukum administrasi pertanahan yang efektif. Sistem administrasi yang bertujuan untuk mengakomodir formalisasi hak kepemilikan dan sebagai mekanisme pengalihan hak yang sah menjadi suatu keniscayaan untuk menjadi prioritas perbaikan pemerintah dalam mewujudkan keadilan pertanahan di Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat pasal 28D yang secara *expressive verbis* menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak untuk mendapatkan kepastian hukum pada seluruh sektor kehidupan bermasyarakat.<sup>17</sup>

## 2. Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Administrasi Pertanahan

Tuhan Yang Maha Esa telah menganugerahi manusia akan kemanfaatan tanah, sehingga keberadaan manusia itu sendiri tidak dapat dipisahkan dengan urusan pertanahan. Dinamika kehidupan manusia telah menggambarkan bahwa tanah merupakan faktor utama produksi pada setiap fase peradaban yang mempengaruhi aspek ekonomi, sosial, kultural serta politik, dengan demikian, tidaklah mengherankan jika tanah dianggap sebagai sesuatu yang transeden bagi tiap-tiap manusia.

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal. Hal tersebut terlihat secara jelas pada kehidupan agraris yang menganut penguasaan tanah atas nilai-nilai religius-magis-kosmis yaitu kepemilikan yang didasarkan paham kolektivisme, kemudian berubah menjadi masyarakat non-agraris yang ditandai dengan penghormatan serta pengakuan secara individu. Pemahaman masyarakat pada kondisi ini berakibat pada substansi materi hukum yang lebih mengutamakan pengakuan positif individual.<sup>18</sup>

Faktor tingginya penggunaan tanah akan senantiasa melahirkan sengketa tanah atas berbagai kebutuhan pertanahan yang sangat tinggi pada kehidupan modern saat ini sedangkan jumlah ketersediaan tanah yang dapat dimanfaatkan sangatlah terbatas. Kondisi ini menuntut pemerintah agar menata dan mengupayakan penyelesaian sengketa di bidang pertanahan (agraria) melalui sistem yang dapat menghindari disfungsi tanah oleh masyarakat dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.<sup>19</sup>

Keberadaan masalah pertanahan tersebut dimaknai sebagai fakta sosial terhadap adanya hubungan oleh minimal dua pihak atas sebidang tanah dan memiliki perbedaan kepentingan yang saling bertolak belakang serta merugikan satu sama lain, konflik tersebut berdampak pada seorang atau beberapa orang atas hak penguasaan, hak atas perusahaan, pengosongan tanah dan transaksi pertanahan, selain itu, konflik pertanahan juga dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan, pembatasan serta sengketa kepemilikan.<sup>20</sup>

Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan Indonesia terdapat pembatasan mengenai apa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan

<sup>16</sup> Rawls, John. *A Theory of Justice* (Amerika Serikat: The Belknap Press of Harvard University, 1999), 5.

<sup>17</sup> Pasal 28D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>18</sup> Zakie, Mukmin. “Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda”. *Legality Jurnal Ilmiah Hukum* 24, No. 1 (2016): 42.

<sup>19</sup> Roeroe, Sarah D.L “Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Proses Peradilan”. *Penegakan Hukum* 1, No. 6 (2013): 1-2.

<sup>20</sup> Wehrmann, Babette. *Understanding, Preventing and Solving Land Konflik* (Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, 2017), 24.

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan:

“Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.”<sup>21</sup>

Klasifikasi sengketa tanah yang timbul menurut Abdurrahman sebagaimana dikutip Sarah Roeroe, yakni: Pertama, Pengakuan kepemilikan atas tanah, Kedua, Peralihan hak atas tanah, Ketiga, pembebasan tanah, Keempat, Pendudukan eks tanah partikelir. penyebabnya antara lain: kurang tertibnya administrasi, penggunaan stelsel negatif,<sup>22</sup> dan mafia tanah.<sup>23</sup>

Berdasarkan Arahan Kantor Staf Presiden dalam rencana kerja reforma agraria, upaya pemerintah dalam pemberian kepastian hukum hak atas kepemilikan tanah masih belum optimal, khususnya pada aspek struktur kelembagaan yang masih belum memiliki lembaga yang khusus melaksanakan reforma agraria, disamping itu sertifikasi tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih dijalankan secara sporadis dan tidak dibangun berdasarkan bingkai percepatan pendaftaran tanah, inventarisasi riwayat penguasaan atas tanah, hal tersebut menyebabkan banyaknya jumlah tanah yang masih tidak diidentifikasi oleh hukum.<sup>24</sup>

Disamping itu, pemerintah juga memberikan afirmasi pada konsep publikasi pendaftaran pertanahan pada RPJMN 2015-2019 yang menunjukkan permasalahan ketidakpastian hukum disebabkan oleh publikasi (stelsel negatif) yang artinya dalam hal informasi yang terdapat dalam sebuah sertipikat, negara tidak menjamin kebenaran dari sertipikat tersebut. Maka dari itu dibutuhkan upaya pendaftaran tanah publikasi positif atau biasa disebut dengan Pendaftaran Tanah Stelsel Positif yaitu, negara menjamin kebenaran informasi yang tercantum dalam sertipikat tanah yang diterbitkan. Bilamana terjadi sebuah gugatan, pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti-kerugian dari negara.<sup>25</sup>

Adapun mengenai permasalahan mafia tanah, pemerintah telah mengklasifikasi modus tindakan sebagaimana diatur dalam Petunjuk Teknis No. 01/JUKNIS/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, antara lain:

- a. Menerbitkan dan/atau menggunakan lebih dari satu surat girik/keterangan/penyataan penguasaan fisik atau nama lain yang sejenis, surat keterangan tidak sengketa, atau surat-surat lainnya yang berhubungan dengan tanah;
- b. Menerbitkan dan/atau menggunakan dokumen yang terindikasi palsu terkait tanah;
- c. Merubah/memindahkan/menghilangkan patok tanda batas tanah;
- d. Terdapat 2 sertipikat dalam 1 bidang yang sama, hal ini dikarenakan biasanya ketika seseorang mengajukan permohonan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat telah

---

<sup>21</sup> Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>22</sup> Mahfiana, Layyin. “Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah di Kabupaten”. *Kodifikasi* 7, No. 1 (2013): 97.

<sup>23</sup> Ginting, D. “Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia”. *Utopia y Praxis Latinoamericana* 2, No. 25 (2020): 255.

<sup>24</sup> Kantor Staf Presiden Republik Indonesia. *Pelaksanaan Reforma Agraria Arahan Kantor Staf Presiden: Prioritas Nasional Reforma Agraria dalam Rencana Kerja Pemerintah 2017* (Jakarta: Kantor Staf Presiden Republik Indonesia, 2016), 38-39.

<sup>25</sup> Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. *Lampiran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019* (Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2014), 8-43.

hilang, padahal sebenarnya sertipikat tersebut ada dan dipegang oleh pemilik aslinya dengan itikad baik;

- e. Memanfaatkan pengadilan untuk mengesahkan bukti kepemilikan atas tanah.
- f. Kesepakatan dengan melibatkan Pejabat Umum (Notaris/ PPAT/ Camat/ Lurah/ Kades) yang mengakibatkan sengketa, dalam membuat akta otentik/surat keterangan oleh mafia konflik tanah dan ruang tidak terselesaikan

Uraian tindakan tersebut telah menunjukkan secara jelas dampak bahaya kerugian yang akan dialami oleh masyarakat atas perbuatan penyalahgunaan oleh mafia tanah yang melibatkan berbagai elemen pemerintahan, sehingga akan melahirkan berbagai sengketa tanah yang bermuara pada terderogasinya hak kepastian hukum masyarakat.

Namun fakta dilapangan menunjukkan upaya pemberantasan masalah mafia tanah tersebut masih belum dapat ditangani secara optimal, berdasarkan laporan kinerja, kasus pertanahan sampai tahun 2020 berjumlah 27.433, khusus mengenai sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan 1.882 kasus atau 17,9% dari jumlah total kasus pertanahan yang dapat diselesaikan (5,376).<sup>26</sup> Begitu banyaknya kasus yang dihadapi pemerintah disebabkan sekelumit masalah penanganan oleh pengadilan serta belum terciptanya penataan pada sektor hulu administrasi dan struktur kelembagaan pertanahan yang efektif.<sup>27</sup> Bahkan, kementerian ATR/BPN sudah mengakui jika berurusan dengan mafia tanah, maka urusan tersebut akan menjadi rumit. Dilansir dari IDX Channel membeberkan beberapa fakta mengerikan, yaitu 125 pegawai BPN terlibat dalam mafia tanah. Inspektur Jendral (Irjen) kementerian ATR/BPN, Sunraizal, memastikan ratusan pegawai di kementriannya sudah dihukum karena terlibat dalam kasus mafia tanah, bahkan sebagian diantaranya sudah diberhentikan secara tidak hormat.<sup>28</sup>

Ketidakpastian hukum Sengketa pertanahan pada umumnya telah menyebabkan berbagai dampak negatif, khususnya para pihak yang harus mencurahkan biaya, tenaga serta waktu untuk menunggu dan menyelesaikan sengketanya, padahal jika tidak ada permasalahan tersebut para pihak dapat melakukan kegiatan usaha atau produktivitas lain sehingga mampu memajukan diri secara maksimal. Disamping itu, terdapat dampak sosial berupa ketidakpercayaan masyarakat terhadap institusi pemerintahan terakrit. Bersamaan dengan hal tersebut, masifnya jumlah tanah yang menjadi objek sengketa a quo, seharusnya dapat dimanfaatkan serta menjadi terlantar, sehingga kontra-produktif dengan kebijakan reforma agraria dibidang optimalisasi pemanfaatan tanah.<sup>29</sup>

### 3. Peran PPAT dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Melalui Sistem Elektronik

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia salah satunya dari segi pembangunan sosial. Oleh karena itu, pemerintah sebagai organisasi tertinggi negara membuat suatu peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan yaitu UUPA. Adapun maksud dan tujuan pemerintah dalam mengundangkan UUPA yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka pemerintah juga mengadakan pendaftaran tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Adapun ketentuan yang mengatur hal tersebut yaitu Pasal

---

<sup>26</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Rencana Strategis Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Tahun 2020-2024* (Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020), 6.

<sup>27</sup> Ginting, D. "Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia". *Utopia y Praxis Latinoamericana* 2, No. 25 (2020): 257-258.

<sup>28</sup> Idx Channel, "Mafia Tanah, Libatkan Ratusan Pegawai BPN Hingga Punya Jaringan di Pengadilan!", <www.idxchannel.com> diakses pada 25 Oktober 2021.

<sup>29</sup> Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. "Analisa Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atas Tanah Berbasis Keadilan". *Jurnal Pembaharuan Hukum* 1, No. 2 (2014): 221-222.

1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, sebuah rangkaian kegiatan yang dilakukan terus menerus oleh pemerintah, teratur, meliputi pengumpulan data, pengolahan data, 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. Pemerintah dalam hal ini diwakilkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dimana dalam menjalankan tugasnya tersebut Kepala Kantor Pertanahan tersebut dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT merupakan seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat tersebut lah yang diberi wewenang dari pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik dimana akta otentik PPAT tersebut merupakan alat bukti suatu perbuatan hukum seperti contohnya jual-beli. Apabila PPAT telah membuat akta otentik maka PPAT wajib dengan segera menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan guna pendaftaran peralihan hak.<sup>30</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik mengatur mengenai Sertipikat Tanah yang awalnya berupa kertas (analog) dan kini berubah menjadi Sertipikat tanah elektronik, peraturan ini bertujuan untuk mewujudkan memudahkannya pelayanan publik di bidang pertanahan agar tercapai modernisasi meningkatkan indikator berusaha masyarakat, memanfaatkan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Sejatinya, komitmen pemerintah dalam pemenuhan melaksanakan keberlangsungan Sertipikat Elektronik ini dibantu oleh PPAT. Dimana PPAT memiliki peranan penting dalam membantu pemerintah untuk menjalankan sebagian dari tugas pemerintah. Peranan PPAT dalam Layanan Sertipikat Elektronik diharapkan dapat mengedukasi masyarakat mengenai perbuatan-perbuatan hukum atas tanah yang telah bersertipikat, dapat mencegah pemalsuan identitas dengan cara menggunakan Teknologi rekam biometric yang dibantu oleh pemerintah dalam hal memverifikasi identitas orang tersebut, menyesuaikan Sertipikat dengan informasi data-data yang sudah terintegrasi, menyesuaikan akta dengan memperhatikan subyek hak dan para pihak.

Selain itu peran PPAT termasuk namun tidak terbatas pada Pemecahan Hak, pendaftaran Akta, Peralihan Hak dan Pemeliharaan data mengenai Pendaftaran Tanah. Sertipikat manual (kertas) yang dahulu sudah dimiliki oleh kebanyakan masyarakat pun dapat diubah menjadi sertipikat elektronik, alurnya yaitu mulanya melalui pendaftaran lalu diproses oleh pelaksanaan hingga akhirnya dilakukan pengesahan oleh Pejabat berwenang, secara singkat cara penukaran sertipikat manual menjadi elektronik adalah sebagai berikut:

Hanya berlaku bagi (Sertifikat Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf) → Pendaftaran Akta bersama Sertipikat Manual (permohonan pelayanan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah) → validasi pemegang hak, data fisik dan data yuridis → jika data-data sudah sesuai → Penerbitan Sertipikat eL.31

<sup>30</sup> Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Pemerintah

<sup>31</sup> Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

Tujuan dari kebijakan layanan elektronik yaitu untuk meningkatkan kompetensi PPAT secara digital melalui E-Learning PPSDM, memverifikasi identitas penghadap perorangan melalui KTP Reader dan menggunakan tanda tangan elektronik yang terdaftar di OJK. Kementerian ATR/BPN terus memperbarui Aplikasi Mitra, seluruh PPAT harus menjadi anggota dalam Mitra tersebut terlebih dahulu dengan cara mendaftarkan akun PPAT, selanjutnya Kantah melakukan verifikasi data akun PPAT dan PPAT mendapatkan Hak Akses atas aplikasi Mitra. Sehingga PPAT yang telah terverifikasi di aplikasi Mitra tersebut, dapat terus dimonitoring dan dinilai kinerjanya secara terus menerus demi meningkatkan kualitas pelayanan publik. Verifikasi dari aplikasi Mitra ini juga bertujuan untuk; agar masyarakat dapat menikmati layanan elektronik yang disediakan Kementerian ATR/BPN, memudahkan masyarakat untuk mengenali PPAT yang sudah terverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN dalam rangka mencegah PPAT palsu yang mengatas namakan PPAT lain, meningkatkan kepercayaan publik, mencegah pemalsuan identitas, membantu masyarakat dapat memilih PPAT terbaik dengan layanan terbaik dengan rasa aman.

Perubahan Pola Kerja PPAT terlihat dari pelayanan yang biasanya harus melakukan kunjungan ke kantor PPAT kini mendaftar layanan dilakukan secara elektronik, selain itu PPAT harus membuat data yang belum siap elektronik diubah menjadi data siap elektronik dengan cara; melakukan pengecekan buku tanah dan bidang tanah; pemberitahuan terhadap PPAT untuk melanjutkan pengecekan, membantu perbaikan kualitas data menggunakan aplikasi "Sentuh Tanahku", sehingga data menjadi siap elektronik. PPAT melakukan pratinjau terhadap sertipikat dan data elektronik, selanjutnya pembuktian pemegang hak adalah pemilik tanah yang sebenarnya, pembayaran Pajak BPHTB dan/atau PPh (Validasi pembayaran dari pemohon), membuat Akta, unggah Akta dan Dokumen lainnya. Hasil Pengecekan yang akan di terbitkan apabila sesuai dapat langsung melakukan pencetakan melalui data fisik dan data yuridis, selanjutnya penyimpanan daftar umum dan dokumen, apabila dalam draft pengecekan sertipikat terdapat ketidaksesuaian data maka PPAT dapat melakukan konfirmasi ke Kantor Pertanahan.<sup>32</sup>

#### 4. Perwujudan Kepastian Hukum melalui Sertipikat Tanah Elektronik

Pengertian pendaftaran berasal dari istilah kadaster-Belanda, cadastro-Perancis, catastro-Italia, kataster-jerman yang berasal dari bahasan Latin yakni *capistastrum* bermakna suatu daftar umum dimana nilai serta sifat benda-benda tetap diuraikan, secara sederhana dapat diartikan sebagai daftar yang memuat informasi terhadap suatu benda. Istilah modern kadaster dapat tercermin dalam pendapat Soutenijk Mulder, yakni suatu badan yang dengan berbagai peta dan daftar, dibuatkan informasi mengenai gambaran dan uraian tentang suatu wilayah negara berdasarkan perhitungan dan pengukuran.<sup>33</sup>

Adapun tujuan *rechtskadaster* ialah pemeberian jaminan kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah agar penguasaan atas tanah tersebut mendapat pengakuan hukum. Batas-batas yang telah ditetapkan sebelumnya merupakan batas penguasaan seseorang atas tanah tersebut. Pengukuran dan pemetaan agraria harus dilakukan secara seksama dan teliti, termasuk batas dan letaknya wilayah tanah tersebut yang menjamin kesamaan hasil pengukuran setiap diadakannya pengukuran kembali pada saat waktu tertentu.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Disampaikan Pada Seminar Daring IPPAT Komwil Jawa Barat Pusat Data Dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang Dan LP2B Kementerian ATR/BPN, Virgo Eresta Jaya, Kasubdatin Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

<sup>33</sup> Sumarja, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2010), 30.

<sup>34</sup> Sumarja, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2010), 31.

Oleh karenanya secara sederhana manifestasi nilai kepastian hukum dalam bidang agraria mensyaratkan adanya pendaftaran tanah yang menjunjung tinggi kepastian status penguasaan atas tanah. Hal demikian merupakan amanat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

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

Lebih lanjut, mengenai prosedur serta syarat yang harus dilakukan pada pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:<sup>35</sup>

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui dokumen fisik dinilai sudah tidak relevan lagi, karena menimbulkan banyak masalah, padahal teknologi telah menyediakan automasi elektronik yang menciptakan cara baru di dalam pembuatan kontrak, pendaftaran dokumen, hingga transaksi. Pada hakikatnya teknologi telah mengotomasi berbagai macam kebutuhan terkait penjualan property tanah dengan menyiapkan dan menghubungkan aspek kontrak dan komunikasi melalui pendaftaran, terdapat banyak bentuk pendaftaran yang dilakukan secara otomatis mulai dari hal kecil sampai hal kompleks sekalipun.

Kebijakan sertipikat elektronik (sertipikat eL) tersebut sebagian telah diupayakan melalui Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, yakni:

- (1) Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara 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.<sup>36</sup>

Dalam menciptakan penyelenggaraan yang terpercaya proses pengajuan dokumen elektronik dapat dilakukan dengan menggabungkan sistem automasi dan manusia pada tahap pra-pendaftaran untuk pemeriksaan kelengkapan. Seringkali meskipun sistem telah diintegrasikan secara elektronik, namun masih terdapat pemeriksaan manual oleh pencatat sebelum didaftarkan, pada saat yang sama terdapat gagasan bahwa pemilik sah tidak hanya mengurus pengajuan pendaftaran, lebih dari itu pemilik sah juga dapat mengurus perbaikan sertipikat elektronik melalui mekanisme perbaikan otomatis, tanpa melalui (bagian) staf pendaftaran yang pada umumnya secara tegas menghasilkan penerimaan atau penolakan oleh sistem. Di Inggris pencatat berperan memastikan keabsahan dokumen, sedangkan Selandia Baru justru meminimalisir campur tangan manusia dalam proses pengajuan maupun perbaikan pendaftaran.<sup>37</sup>

Selanjutnya, untuk memastikan elektronik memastikan setiap perbuatan hukum transaksi atas tanah tersebut merupakan persetujuan pemilik sah, sebagai alternatif, terdapat prosedur yang mensyaratkan tanda tangan digital pemilik sah pada setiap dokumen yang

<sup>35</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>36</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

<sup>37</sup> Arrunada, Benito. “Electronic Titling: Potential and Risks”. *New Zealand Law Journal* (2010): 115-120.

diajukan yang tentunya lebih aman, sistem juga dapat menghilangkan kebutuhan akan saksi selama proses autentifikasi, keamanan juga ditingkatkan melalui pemberitahuan kepada pemilih sah dan meminta persetujuan sebelum mengajukan perubahan yang berkaitan dengan hak pemilik sah. Dengan demikian segala permasalahan mafia tanah dapat terselesaikan dengan terintegrasinya identifikasi pemilik sah secara digital dan proses serta riwayat transaksi dibidang pertanahana.<sup>38</sup>

Perlindungan pendaftaran dan kemudahan integrasi transaksi di bidang pertanahan, membuat sertipikat eL selaras dengan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Putusan MK No. 78-PUU-XVI/2018 dimana Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak atas tanah harus didaftarkan, kemudian pendaftaran tersebut dijadikan dasar pembuktian atas peralihan, hapusnya dan pembebanan tanah tersebut. Sebagai benda yang kepemilikannya dapat beralih dan menimbulkan hak dan kewajiban, maka aspek pendaftaran menjadi krusial bagi seluruh kehidupan masyarakat atas kepemilikan sebidang tanah. Selain itu pendaftaran memberikan jaminan perlindungan dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak terkait yang berkepentingan atas penguasaan tanah tersebut termasuk pemerintah dalam upaya tertib administrasi, yang oleh Mahkamah norma tersebut menjadi salah satu jantung aturan pokok Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Pendaftaran sertipikat elektronik melalui dokumen elektronik menimbulkan akibat hukum perbuahan publikasi negatif menjadi publikasi positif. Hal ini didasarkan bahwa sistem pendaftaran positif mengharuskan adanya penerbitan sertipikat hak atas tanah (title of land) yang dianggap sebagai alat bukti terkuat yang keabsahannya tidak dapat diganggu gugat (indefeasibility), bahkan negara menjadi dan bertanggungjawab atas kerugian jika terjadi kekeliruan proses pendaftaran berupa dana dan kompensasi.<sup>39</sup> Masifnya jumlah perkara sengketa terkait kepemilikan serta peralihan hak atas tanah kiranya akan berkurang seiring absennya klaim pihak ketiga atas suatu bidang tanah.

Dalam rangka menggapai dampak positif atas keberadaan dokumen elektronik, diperlukan penyelenggaraan pendaftaran sertipikat elektronik yang memiliki standar pelaksanaan agar tidak terjadi sebuah kegagalan terdapat upaya standar pengoperasian sistem yang optimal, yakni: Pertama, peningkatan literasi manusia (sebagai staff penyelenggara) dalam menggunakan teknologi, Kedua, penggunaan teknologi termuktahir, Ketiga, prosedur penanganan dan pelayanan terhadap konsumen harus dikelola secara baik dan optimal.<sup>40</sup>

#### D. Simpulan dan Saran

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik salah satunya alasan dari transformasi e-sertifikat ini yaitu dalam rangka pemenuhan pemerintah melaksanakan keberlangsungan Sertipikat Elektronik untuk pendaftaran tanah dan pemeliharaan data tanah agar menghindari konflik dari mafia tanah maupun, untuk mendata tanah-tanah seperti tanah wakaf, warisan dan sebagainya. Aman dan terpercaya karena menggunakan sistem crypto graphy dari BSSN dan semua data terintegrasi di Kementrian

---

<sup>38</sup> Arrunada, Benito. "Electronic Titling: Potential and Risks". *New Zealand Law Journal* (2010): 115-120.

<sup>39</sup> Rudiyanto, Arifin. Dkk. *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*. (Jakarta, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2016), 13.

<sup>40</sup> Lauesen, Soren. "Why the Electronic Land Registry Failed". Essen. International Working Conference on Requirements Engineering: Foundation for Software Quality. (2012)

ATR/BPN, serta memberikan kemudahan dalam mengakses dimanapun dan kapanpun sehingga menimbulkan kepastian hukum bagi masyarakat. PPAT dalam hal ini memiliki peranan penting dalam membantu pemerintah untuk menjalankan sebagian dari tugas pemerintah, yaitu membantu masyarakat dalam mendaftarkan.

Kepemilikan atas tanah dimaknai sebagai seperangkat hak serta kewajiban atas tanah yang digunakan, diperjual belikan, dan diwarisi oleh seseorang. Dalam sejarah, kepemilikan memiliki tiga dimensi esensial, yaitu: pengakuan otoritas pemerintah atas hak milik tanah, dan hak untuk menyewakan tanah. Dengan demikian negara dituntut agar mampu menjamin hak atas tanah dan kepentingan masyarakat secara umum melalui suatu pranata sistem administrasi yang baik sehingga berdampak pada kehidupan ekonomi masyarakat yang berasaskan keseimbangan keadilan.

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia, karenanya manusia dapat terus memanfaatkan tanah. seiring berjalannya waktu, khususnya pada berbagai fase peradaban manusia, tanah telah menjadi faktor terpenting produksi yang mempengaruhi aspek ekonomi, sosial, politik, dan kultur. Secara singkat dapat dipahami bahwa jumlah manusia seiring waktu terus meningkat, namun berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah, sehingga senantiasa akan memunculkan potensi konflik pertanahan, diantara penyebab terjadinya sengketa ialah: kebijakan publikasi yang masih menggunakan prinsip stelsel negatif, tidak tertibnya administrasi struktur kelembagaan hingga keberadaan mafia tanah. Sayangnya berbagai usaha penyelesaian selama ini belum juga menemukan titik temu.

Pendaftaran atas tanah melalui prinsip *rechtkadaster* menjadi suatu kewajiban oleh negara untuk menjamin kepastian hukum pemilik sah dan disaat bersamaan juga akan mengubah prinsip stelsel negatif menjadi stelsel positif. penanganan dokumen selama ini masih menggunakan data berbasis fisik. padahal teknologi telah menyediakan automasi penyelenggaraan pendaftaran secara efisien dan mampu meminimalisir campur tangan manusia yang selama ini diragukan, selain itu, sertipikat eL ini menghendaki akses pengajuan perubahan status tanah secara aman dan terintegrasi, hal ini membuat kebijakan dokumen elektronik benar-benar merepresentasikan semangat Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria serta Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78-PUU-XVI/2018.<sup>41</sup>

## E. UcapanTerimakasih

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah memberikan kesehatan dan pemikiran yang jernih kepada penulis, karena berkat rahmat, hidayah, serta pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini. Dalam penulisan jurnal ini, penulis menyadari sepenuhnya masih terdapat banyak kekurangan baik dari segi materi, susunan bahasa maupun cara penyajian maupun penulisannya. Penulis menyadari bahwa penulisan jurnal hukum ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberi banyak dukungan, dan penulis mengucapkan terimakasih atas dukungan moril maupun materiil terutama kepada redaksi jurnal palar, sehingga sampai diterbitkannya jurnal palar ini.

## F. Biodata Singkat Penulis

Arsyilla Destriana, penulis adalah Mahasiswi Fakultas Hukum yang sedang menyusun penelitiannya dalam rangka meraih gelar Master Kenotariaatan di Universitas Indonesia, yang telah memperoleh pendidikan S1 Ilmu Hukum pada tahun 2020 di Universitas Islam Negeri. Penulis mengawali karier sebagai Legal pada perusahaan swasta dan penulis juga aktif di berbagai organisasi kemahasiswaan.

---

<sup>41</sup> Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78-PUU-XVI/2018.

Dosen pembimbing: Ibu Tiurma M. Pitta Allagan, S.H., M.H., Ph.D, beliau adalah staf pengajar di Bidang Studi Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak tahun 1998, pada bagian Hukum Perdata Internasional. Beliau juga mengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Indonesia. Beliau meraih Pendidikan Doktor (Ph.D.) di Universitas of Groningen, the Netherlands pada tahun 2019, mengambil Master Hukum (M.H.), di Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2006, serta Sarjana Hukum (S.H.), di Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 1995.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- A. Rudiyanto. Dkk. (2016). *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional
- Barman, H. N. (2012). *Rent to Richest*. Washington: Worldbank.
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2014). *Lampiran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019*. Jakarta: Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.
- Kantor Staf Presiden Republik Indonesia. (2016 ). *Pelaksanaan Reforma Agraria Arahan Kantor Staf Presiden: Prioritas Nasional Reforma Agrarioa dalam Rencana Kerja Pemerintah 2017*. Jakarta: Kantor Staf Presiden Republik Indonesia.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2020). *Rencana Strategis Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Tahun 2020-2024*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Lauesen, S. (2012). Why the Electronic Land Registry Failed". *International Working Conference on Requirements Engineering: Foundation for Software Quality*. Essen.
- Libecap, G. (1989). *Contracting For Property Rights*. Arizona: Cambridge University Press.
- Rawls, J. (1999). *A Theory of Justice*. Amerika Serikat: The Belknap Press of Harvard University.

### B. Jurnal

- Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*, 10.
- Anggara, S. (2013). Teori Keadilan John Rawls: Kritik Terhadap Demokrasi Liberal. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 2.
- Arrunada, B. (2010). Electronic Titling: Potential and Risks. *New Zealand Law Journal*, 115-120.
- Ginting, D. (2020). Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia. *Utopía y praxis latinoamericana: revista internacional de filosofía iberoamericana y teoría social*,, 257-258.
- Hilmy, M. I. (2020). Prospek Tanah Adat Dalam Menghadapi Pembangunan Nasional. *Waskita: Jurnal Pendidikan Nilai dan Pembangunan Karakter*, 43
- Mahfiana, L. (2013). Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah di Kabupaten. *Kodificasia*, 97.
- Nasir, C. (2017). Pengawasan terhadap Kebijakan Pemerintah Melalui Mekanisme Citizen Lawsuit. *Jurnal Konstitusi* 14, 908
- Ningrum, H. R. (2014). Analisa Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atas Tanah Berbasiskan Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 221-222.

- Rejekiningsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia). *Yustisia*, 299.
- Reki, N. D. (2018). Pembatasan Pemikiran dan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Reforma Agraria. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 37.
- Roeroe, S. D. (2013). Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Proses Peradilan. *Penegakan Hukum*, 1-2.
- Suntoro, A. (2019). Tinjauan Hak Asasi Manusia Terhadap Regulasi Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Human Rights View of Land Acquisition For Public Interest Development). *Jurnal Hak Asasi Manusia*, 229..
- Reki, N. D. (2018). Pembatasan Pemikiran dan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Reforma Agraria. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 37.
- Roeroe, S. D. (2013). Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Proses Peradilan. *Penegakan Hukum*, 1-2.
- Syafi'in, A. Y. (2021). Pengarsipan Elektronik Sertipikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 58.
- Wehrmann, B. (2017). *Understanding, Preventing and Solving Land Konflik*. Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH.
- Yostina, M. (2015). Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Analisi Peaturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu). *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Hukum*, 17.
- Zakie, M. (2016). Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda. *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, 42.

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

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

### D. Putusan

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78-PUU-XVI/2018

#### E. Lainnya

Fadli, A. (2021, Oktober 2). *Konflik Pertanahan 9.000 Kasus, Pengamat Sarankan Pemerintah Bagi-bagi Tanah*. Retrieved from Kompas.com: <https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/04/185030121/konflik-pertanahan-9000-kasus-pengamat-sarankan-pemerintah-bagi-bagi?page>

Idx Channel, "Mafia Tanah, Libatkan Ratusan Pegawai BPN Hingga Punya Jaringan di Pengadilan!", <[www.idxchannel.com](http://www.idxchannel.com)> diakses pada 25 Oktober 2021.

Disampaikan Pada Seminar Daring IPPAT Komwil Jawa Barat Pusat Data Dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang Dan LP2B Kementerian ATR/BPN, Virgo Eresta Jaya, Kasubdatin Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Bekelanjutan.