

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Efektivitas Hukum

2.1.1 Menurut Soerjono Soekanto

Menurut Soerjono Soekanto teori efektivitas hukum merupakan suatu norma atau standar yang berfungsi sebagai pedoman dalam menentukan sikap, tindakan, atau perilaku seseorang dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara secara teratur sehingga hukum dilihat yang merupakan suatu tindakan berulang yang dilakukan secara konsisten dalam hal yang sama, dengan maksud dan tujuan tertentu yang ingin dicapai. Keefektifan penegakan hukum sangat tergantung pada keberhasilan pelaksanaan hukum. Untuk memastikan hukum berfungsi dengan baik, aparat penegak hukum harus mampu menerapkan sanksi yang ada. Penerapan sanksi ini secara nyata menunjukkan bahwa hukum berjalan efektif. Menurut Soerjono Soekanto, beberapa faktor mempengaruhi keberhasilan hukum meliputi:⁶

a Faktor Hukum

Terdapat tiga utama dalam hukum, yakni keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya sering kali muncul konflik antara kepastian

⁶ Soerjono Soekanto. 2007. *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. Hal. 110.

hukum dan prinsip keadilan. Kepastian hukum bersifat nyata karena berkaitan dengan penerapan pada kasus individual, sedangkan keadilan memiliki sifat yang lebih abstrak. Oleh karena itu, ketika hakim mengambil keputusan hanya berdasarkan undang-undang, terkadang nilai keadilan tidak terpenuhi. Oleh karena itu, dalam menangani masalah hukum, penting untuk memberikan prioritas pada keadilan. Hal ini karena hukum tidak hanya dilihat dari perspektif hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor lain yang mempengaruhi masyarakat. Namun, keadilan sendiri tetap menjadi topik yang diperdebatkan karena bersifat subjektif bagi setiap individu.

b Faktor Penegak Hukum

Penegakan hukum melibatkan berbagai entitas yang merancang serta menjalankan hukum (*law enforcement*). Entitas ini mencakup penegak hukum yang bertugas untuk menyediakan kepastian, keadilan, dan manfaat hukum secara seimbang. Komponen penegak hukum mencakup lembaga hukum dan personel penegak hukum, di mana personil penegak hukum secara spesifik mencakup kepolisian, Kejaksaan, kehakiman, konselor hukum, dan petugas administratif lembaga pemasyarakatan. Tiga faktor kunci memengaruhi cara kerja entitas dan personel penegak hukum, yaitu:

1. Lembaga penegak hukum beserta segala sarana dan prasarananya.
2. Etos kerja aparat berkaitan erat dengan profesionalisme dan tanggung jawab dalam menjalankan tugas, yang dipengaruhi tingkat kesejahteraan yang mereka peroleh.
3. Peraturan perundang-undangan yang berfungsi mendukung aspek operasional kelembagaan sekaligus mengatur substansi hukum sebagai acuan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi kerja.

c Faktor sarana atau fasilitas hukum

Dapat dipahami sebagai sarana dan prasarana yang berfungsi menunjang pelaksanaan kegiatan dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Lingkupnya terutama meliputi berbagai sarana fisik yang berperan sebagai penunjang. Fasilitas pendukung ini termasuk sumber daya manusia yang terampil dan terlatih, Sistem organisasi yang efisien, peralatan cukup, dana memadai, serta aspek lainnya. Selain adanya fasilitas tersebut, pentingnya pemeliharaan juga tidak boleh diabaikan agar tidak menyebabkan gangguan yang seharusnya mendukung kelancaran proses menjadi kontraproduktif.

d Faktor Masyarakat

Penegak hukum berupaya menciptakan ketenangan di dalam komunitas. Opini masyarakat terhadap hukum sangat

berpengaruh terhadap efisiensi sistem hukum itu sendiri. Dengan demikian, kesadaran hukum yang ditingkatkan di kalangan masyarakat menjadi krusial bagi penegakan hukum yang efektif. Salah satu strategi yang dapat diambil adalah melakukan sosialisasi yang melibatkan berbagai lapisan sosial, pemimpin masyarakat, dan aparat penegak hukum. Selain itu, pembentukan peraturan hukum perlu memperhatikan dinamika perubahan sosial agar dapat berfungsi optimal sebagai sistem norma yang menetapkan batasan dan kewajiban perilaku sosial dalam kehidupan bermasyarakat..

e Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan dan faktor masyarakat sebenarnya disatukan secara sengaja, tetapi dibedakan. Diskusi ini menyoroti isu-isu tentang nilai-nilai sistem yang menjadi inti dari kebudayaan. Hukum dalam konteks ini tidak hanya mencakup struktur substansinya, tetapi juga nilai-nilai budaya yang memengaruhi cara hukum dipahami dan dijalankan.

2.2 Teori Penegakkan Hukum

2.2.1 Menurut Satjipto Raharjo

Menurut Satjipto Raharjo (Prof. Tjip), penegakan hukum di Indonesia dipenuhi dengan kerumitan dan kompleksitas. Salah satu wujud dari kerumitan dan kompleksitas tersebut dapat dinyatakan sebagai “penegakan hukum didorong ke jalur lambat”. Prof Tjip

mengungkapkan bahwa pada dasarnya teknologi dari hukum modern menggunakan metode “perampatan atau generalisasi” yang selalu memiliki tekad untuk bersikap netral, obyektif, dan “tidak pandang bulu” dalam menghadapi persoalan hukum yang ada dalam masyarakat. Namun dalam realita sehari-hari metode tersebut harus berhadapan dengan “doktrin siapa”, yang selalu mempertanyakan “siapakah orangnya”. Akibat dari doktrin tersebut asas tidak pandang bulu berubah menjadi asas “pandang bulu”, dan bukan hal yang mustahil proses hukum itu pun seperti didorong ke jalur lambat. Penegakan Hukum di Indonesia sering dikatakan tumpul ke atas dan tajam ke bawah, hukum yang pada awalnya diharapkan bisa memberikan keadilan untuk masyarakat ternyata pada realitanya belum bisa mewujudkan keadilan tersebut.⁷

Berawal dari pemikiran bahwa tidak sedikit masyarakat, baik itu masyarakat yang terdidik maupun masyarakat yang tidak terdidik, bahkan masyarakat yang sehari-harinya menekuni dunia hukum sekalipun khususnya di Indonesia, mereka yang masih terheran-heran ketika mereka memahami hukum adalah sebagai panglima untuk menjawab, memutuskan, ataupun menyelesaikan sebuah perkara atau kasus, ternyata tidak sedikit peraturan perundang-undangan yang sebagai hukum tersebut menjadi mandul tidak melahirkan apa yang diharapkan masyarakat itu sendiri. Harapan

⁷ Naufal Akbar Kusuma Hadi, *Penegakan Hukum di Indonesia Dilihat dari Perspektif Sosiologi Hukum*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi, Vol. 10, No. 2, 2022, hal 231

dari masyarakat terhadap hukum jauh dari keadaan atau keinginan dalam penegakan hukum, hanya akan menambah suatu ketimpangan dalam masyarakat.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Tanah

Kata "tanah" dalam bahasa Indonesia mempunyai berbagai makna. Oleh karena itu, penting untuk memberikan batasan saat digunakan agar makna istilah tersebut dapat dipahami dengan jelas. Dalam ranah hukum, Undang-Undang Pokok Agraria secara resmi mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi. Hak tanah merujuk pada kewenangan untuk menguasai sebagian dari permukaan tersebut, yang memiliki batas tegas serta dapat diukur dalam dua dimensi, yakni panjang dan lebar. Kepastian hukum yang diwujudkan melalui beragam peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memberikan kejelasan kepada pihak terkait mengenai aturan berlaku, termasuk hak dan kewajiban dalam kepemilikan tanah. Aspek ini memiliki urgensi yang tinggi mengingat meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang terus berkembang, sementara ketersediaan lahan bersifat tetap dan terbatas.

Tanah sebagai lapisan atau permukaan bumi yang terletak pada bagian paling atas. Adapun Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa tanah ialah permukaan bumi yang penguasaannya berada di bawah wewenang negara, yang dapat dialokasikan kepada perseorangan maupun badan hukum, baik secara individu maupun secara bersama-sama. Secara hukum, tanah diartikan sebagai permukaan bumi, sementara hak atas

tanah merujuk pada wewenang untuk menguasai bagian tertentu dari tanah yang memiliki batas yang jelas dalam hal panjang dan lebar. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah berhak memanfaatkan tanah tersebut beserta sumber daya di bawah permukaan, air, dan ruang udara di atasnya, selama pemanfaatan itu diperlukan untuk penggunaan tanah dan dilakukan sesuai dengan ketentuan UUPA serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Individu dapat memiliki tanah melalui berbagai jenis sebagaimana haknya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA berfungsi sebagai landasan hukum yang mengesahkan hak pemegangnya menggunakan dan memanfaatkan tanah. Hak atas tanah adalah wewenang yang diberikan oleh hukum kepada pemiliknya untuk mengelola, memanfaatkan dari tanah sesuai dengan aturan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak atas tanah adalah bentuk penguasaan hukum bidang tanah yang mencakup seperangkat hak, kewajiban, atau pembatasan bagi pemegangnya dalam melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dimilikinya. Substansi dari hak tersebut yang mencakup apa yang diperbolehkan, diwajibkan, maupun dilarang menjadi indikator utama dalam membedakan jenis-jenis hak penguasaan atas tanah menurut sistem hukum pertanahan nasional. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah diartikan sebagai hak atas bagian dari

permukaan tersebut. Ayat (2) menjelaskan bahwa meskipun hak atas tanah terbatas pada permukaan bumi, penggunaannya mencakup tanah itu sendiri, air di atasnya, dan ruang udara di atasnya. Hak atas tanah ini merujuk pada jenis-jenis hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, terutama yang termasuk dalam kategori hak atas tanah primer.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Istilah "hak menguasai oleh negara" dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merujuk pada hukum antara negara dan tanah dalam sistem pertanahan Indonesia. Substansi dan tujuan dari hak ini dijelaskan secara jelas dalam Pasal 2 ayat (1), (2), (3), dan (4) UUPA. yang memuat ketentuan-ketentuan berikut:

- a. Pasal 1 UUPA menyatakan bumi, air, dan ruang angkasa beserta segala kekayaan alam yang terdapat di dalamnya sepenuhnya dimiliki oleh negara. Negara adalah lembaga yang mewakili kepentingan seluruh rakyat, bertugas mengatur dan mengelola sumber daya tersebut demi mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.
- b. Hak untuk menguasai, seperti yang disebutkan dalam ayat (1), memberikan wewenang kepada negara. melakukan sejumlah tindakan pengaturan dan pengelolaan, yang meliputi antara lain:
 - a. Melaksanakan pengaturan, pemanfaatan, ketersediaan, serta pelestarian sumber daya alam berupa air, bumi, dan ruang angkasa.
 - b. Melaksanakan dan mengatur hubungan hukum yang mengikat setiap individu terhadap unsur-unsur wilayah negara, meliputi

bumi, air, dan ruang angkasa, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak dengan tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Kewenangan negara dalam memimpin diarahkan mencapai kesejahteraan rakyat secara maksimal, meliputi aspek kebangsaan, kemakmuran, serta kebebasan dalam kehidupan bermasyarakat. Sasaran akhirnya adalah terwujudnya Indonesia sebagai negara hukum yang merdeka, berdaulat, adil, dan sejahtera.
- d. Wewenang pengelolaan negara diserahkan kepada daerah otonom dan masyarakat hukum adat, hal ini diperlukan dan tidak merugikan kepentingan negara, sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Ketentuan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah pertama kali diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk:

- a. Mengawasi penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa.
- b. Mengatur hubungan hukum antara individu dengan tanah, air, dan ruang udara.
- c. Menetapkan hubungan hukum yang ada antara subjek hukum dengan tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan kewenangan pemerintah untuk menyusun rencana umum terkait penggunaan serta pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya. Rencana ini disusun berbagai tujuan, antara lain:

- a. Meningkatkan kesejahteraan bangsa dan negara.
- b. Memfasilitasi kegiatan ibadah dan berbagai aktivitas keagamaan.
- c. Mengembangkan pusat kehidupan masyarakat, sosial, budaya, dan kesejahteraan.
- d. Mendukung sektor pertanian, peternakan, dan perikanan.
- e. Mendorong pertumbuhan industri, transmigrasi, dan kegiatan pertambangan.

Bagian II poin 8 dalam UUPA menjelaskan bahwa untuk mencapai tujuan bangsa di bidang agraria, diperlukan rencana tentang penggunaan dan penempatan bumi, air, serta ruang angkasa untuk kepentingan rakyat dan negara. Rencana umum ini mencakup seluruh wilayah Indonesia, dan dijelaskan lebih lanjut dalam rencana khusus untuk setiap daerah (Pasal 14). Perencanaan ini bertujuan agar pemanfaatan tanah dapat berjalan secara terarah dan terorganisir, sehingga memberikan manfaat optimal bagi negara dan masyarakat. Selain itu, karena pentingnya sektor industri dan pertambangan dalam perekonomian nasional, perencanaan tersebut mencakup tidak hanya bidang pertanian, tetapi juga sektor industri dan pertambangan.

Sebagai langkah lanjutan Pasal 14 UUPA, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang kemudian diperbarui dengan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, telah dikeluarkan untuk mengatur lebih lanjut pemanfaatan ruang dan tanah di Indonesia.

2.6 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan tanah sebagai lapisan paling atas dari permukaan bumi. Secara hukum, menurut Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah merupakan bagian permukaan bumi berada di bawah kekuasaan negara, yang kemudian dapat diberikan hak atasnya kepada individu atau badan hukum, baik secara individu maupun kolektif.

Secara hukum, tanah didefinisikan sebagai bagian dari permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah kewenangan untuk menguasai bagian dari permukaan bumi yang batasnya diukur secara horizontal berdasarkan panjang dan lebar. Merujuk pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah berhak memanfaatkan tanah tersebut beserta unsur-unsur yang ada di atas maupun di bawahnya, seperti ruang udara, air, dan bumi, selama pemanfaatan tersebut terkait langsung dengan penggunaan tanah dan dilakukan sesuai ketentuan UUPA serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah merupakan kebutuhan yang penting, dan hampir setiap orang berusaha untuk memilikinya, meskipun ada yang tidak pernah memiliki tanah. Begitu dimiliki, tanah akan dipertahankan dengan segala cara. Tanah bisa dimiliki oleh individu, kelompok masyarakat, atau badan hukum. Tanah juga

dapat menjadi warisan, aset perusahaan, atau bahkan dianggap sebagai benda yang sangat berharga. Oleh karena itu, tanah memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Dengan meningkatnya permintaan dan kebutuhan akan tanah, nilai tanah pun akan semakin tinggi, yang pada gilirannya dapat menyebabkan konflik terkait kepemilikan dan penggunaan tanah.

- a. Mengatur dan melaksanakan pengalokasian, pemanfaatan, penyediaan, serta pemeliharaan sumber daya alam yang mencakup bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menetapkan serta memelihara hubungan hukum antar pihak yang berkaitan dengan perbuatan hukum terhadap bumi, air, dan ruang angkasa.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa negara memegang hak penguasaan atas permukaan bumi, yang dapat diwujudkan dalam berbagai jenis hak. Dalam ranah hukum pertanahan, hak tersebut merujuk pada hak atas tanah yang diberikan kepada individu, kelompok masyarakat serta badan hukum. Selain itu, Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah serta sumber daya alam yang berada di atas dan di bawah permukaannya, selama pemanfaatannya memiliki kaitan langsung dengan fungsi tanah dan tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah dilakukan memastikan kepastian hukum atas hak tanah bagi warga negara Indonesia, merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA). Sasaran ini diwujudkan melalui dua tahapan, yaitu:

- a. Tersediannya hukum tertulis bersifat lengkap, jelas, dan diberlakukan sesuai secara konsisten dengan prinsip serta ketentuan yang berlaku.
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memudahkan pemegang hak dalam membuktikan hak atas tanahnya, serta memberikan akses bagi pihak yang memiliki kepentingan, seperti penjual dan pembeli, guna mendapatkan informasi relevan terkait tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, sekaligus mendukung pemerintahan dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah menghasilkan dua jenis data, yaitu data fisik dan data yuridis, berperan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, data fisik mencakup informasi terkait lokasi, batas-batas, dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun yang terdaftar keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Adapun menurut Pasal 1 ayat (7) peraturan yang sama, data yuridis berisi keterangan mengenai status hukum tanah dan satuan rumah susun, identitas pemegang hak, hak pihak lain, serta beban yang membebaninya. Pendaftaran tanah ini juga menghasilkan sertipikat tanah yang memiliki hak sebagai alat bukti otentik.

2.7 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

Secara dasar, kata "sertipikat" berbahasa Inggris "*Certificate*" berarti dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang. Penerbitan surat keterangan tersebut menunjukkan bahwa pejabat yang berwenang telah menetapkan atau mengakui kondisi hukum seseorang. Menurut pengertian dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, Sertipikat Tanah adalah sebagai berikut: Ayat (1) Untuk memastikan hukum berjalan dengan baik, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di semua daerah di Indonesia sesuai aturan tertulis Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran hak atas tanah, menimbulkan akibat hukum berupa penerbitan surat tanda bukti hak. Dokumen ini memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan kuat bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Sertipikat Hak Atas Tanah, yang sering disebut sertipikat tanah, adalah dokumen resmi terdiri atas salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dikumpulkan dalam satu sampul buku. Sertipikat tanah memuat beberapa informasi penting, antara lain:

- a. Data yuridis memuat informasi mengenai jenis hak, antara lain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan, beserta identitas pemegang hak tersebut.
- b. Data fisik berisi keterangan tentang letak, batas, luas, kondisi fisik tanah, serta beban yang melekat pada tanah tersebut.

Sertipikat diterbitkan sebagai bukti hak atas tanah untuk memberikan rasa

aman dan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Undang-Undang Pokok Agraria tidak secara eksplisit menyebut istilah surat tanda bukti hak atas tanah yang terdaftar, sertifikat ini diakui sebagai alat bukti hukum yang sah dan kuat. Sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen resmi dikeluarkan oleh instansi berwenang sebagai bukti sah kepemilikan atau penguasaan tanah, yang diterbitkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen ini juga menunjukkan pengakuan negara terhadap hak atas bidang tanah tertentu yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum.

Dokumen jual beli saja belum tentu bisa menjadi bukti bahwa seseorang benar-benar memiliki hak atas tanah, terutama tidak disertai dengan bukti resmi yang membuktikan bahwa orang yang menjual tanah tersebut memang berhak untuk menjualnya. Selain itu, pengertian tentang sertifikat tanah juga diatur secara resmi dalam peraturan perundang-undangan, terdapat pula definisi yang dikemukakan oleh para ahli. Salah satu contohnya adalah K. Wantjik Saleh, yang menjelaskan bahwa sertifikat tanah adalah salinan dari Buku Tanah dan Surat Ukur yang dikumpulkan dalam satu buku berdasarkan bentuk yang ditentukan oleh Menteri. Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis berpendapat bahwa sertifikat tanah adalah surat yang menyatakan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat ini disusun secara resmi dan memiliki fungsi sebagai bukti kuat yang menunjukkan kebenaran data fisik maupun data hukum yang terdapat di dalamnya. Data tersebut juga mencerminkan kesesuaian dengan informasi yang tercatat dalam Surat Ukur

dan Buku Tanah yang terkait.

Penerbitan sertipikat bertujuan untuk melindungi hak pemilik tanah berdasarkan data fisik dan informasi hukum tercantum dalam buku tanah. Sertipikat berfungsi sebagai bukti resmi yang menyatakan bahwa seseorang adalah pemilik sah atas tanah. Apabila terdapat klaim dari pihak lain atas tanah tersebut, pemegang sertipikat dapat menunjukkan bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikannya secara hukum.⁸

2.8 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Elektronik

Sertipikat adalah dokumen resmi yang digunakan sebagai bukti bahwa seseorang memiliki hak atas tanah, hak mengelola tanah, hak tanah wakaf, hakmilik atas rumah susun, serta hak tanggungan tercatat dalam Buku Tanah. Dokumen ini dicetak dan ditandatangani secara fisik pada kertas. Sementara itu, sertipikat elektronik adalah jenis sertipikat yang dikeluarkan melalui sistem elektronik dan ditandatangani secara digital dengan tanda tangan elektronik yang sah secara hukum.

Penerbitan sertipikat elektronik merupakan langkah strategis pemerintah untuk meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan sekaligus meminimalisir potensi sengketa terkait hak atas tanah. Landasan hukum sertipikat elektronik tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, yang merupakan perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), yang mengatur keabsahan dokumen serta tanda tangan elektronik sebagai alat bukti yang sah.

⁸ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, h. 43

Sertipikat elektronik mencakup seluruh informasi yang terdapat dalam sertipikat analog, yang disusun dalam bentuk dokumen digital, serta diperkuat dengan tanda tangan elektronik dan data identitas digital dari pihak-pihak terkait. Penyelenggaraan sertipikat elektronik dilakukan oleh instansi atau badan yang memiliki kewenangan dan keahlian di bidang validasi serta pengamanan data digital, guna menjamin keabsahan dan integritas informasi yang termuat di dalamnya. Sertipikat tanah elektronik memegang peranan yang sangat penting, layaknya paspor dalam bentuk digital, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penguasaan dan pembuktian hak atas tanah. Dalam perkembangannya, pemerintah menggulirkan wacana kebijakan penerbitan sertipikat dalam format elektronik. Langkah ini dimaksudkan untuk mengurangi potensi penyalahgunaan wewenang yang kerap terjadi pada proses penerbitan sertipikat konvensional, yang sebelumnya berbentuk dokumen fisik berupa buku hak atas tanah dan surat ukur.

Penerbitan sertipikat elektronik diharapkan dapat memberikan transparansi dan efisiensi dalam sistem administrasi pertanahan, sekaligus memperkuat kepastian hukum. Dalam hal ini, terdapat sejumlah lembaga atau instansi yang diberi kewenangan untuk mengakses dan mengelola informasi yang tercantum dalam sertipikat elektronik, guna menjamin validitas data serta mempercepat proses layanan pertanahan berbasis digital. Transformasi sertipikat tanah dari bentuk buku menjadi sertipikat elektronik dilakukan terhadap bidang tanah yang telah terdaftar, salah satunya melalui proses peralihan hak seperti dalam transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta

Jual Beli (AJB), meskipun AJB tersebut belum dibuat dalam bentuk elektronik pada saat penandatanganannya. Ketika proses balik nama dilakukan dan di daftarkan atas nama pembeli, sertifikat yang diterbitkan telah berbentuk elektronik. Pasca penerbitan sertifikat elektronik, sertifikat fisik yang telah ada dicabut oleh Kepala Kantor Pertanahan dan diarsipkan sebagai bagian dari warkah, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah tidak lagi memperoleh sertifikat bentuk fisik atau analog.

2.8.1 Dasar Hukum Sertipikat Tanah Elektronik

Sejak disahkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, telah tersedia dasar hukum yang mengatur penerbitan sertifikat tanah dalam format digital. Kebijakan penerbitan sertifikat elektronik merupakan respons terhadap kemajuan pesat teknologi digital, yang membuka peluang bagi modernisasi layanan publik melalui sistem lebih efisien, praktis, dan mudah diakses masyarakat. Implementasi sertifikat elektronik ini juga mencerminkan komitmen pemerintah dalam mendukung subjek hukum di Indonesia untuk menyimpan, mengakses, dan mengelola data pertanahan secara lebih terorganisir dan

berkelanjutan, sebagai langkah adaptif menuju sistem administrasi pertanahan yang lebih terintegrasi di masa mendatang.⁹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN Tahun 2020–2024, visi Kementerian ATR/BPN adalah: "Terwujudnya pengelolaan ruang dan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya Indonesia maju yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong." Untuk mencapai visi tersebut, salah satu langkah strategis yang diambil adalah memperkuat penggunaan teknologi informasi dan komunikasi sebagai dasar modernisasi layanan publik di sektor pertanahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menginisiasi penerapan sistem pengelolaan data berbasis elektronik, yang disertai dengan integrasi layanan pengaduan dan pendaftaran melalui sistem informasi kantor pertanahan di masing-masing wilayah kerja. Sebagai bagian dari proses transformasi digital tersebut, pemerintah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan

⁹ Tiffany J Monalu, Tommy F Sumakul, and Meiske T Sondakh, '*Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Janinan Keamanan*', Lex Privatum, 11.2 (2023).

Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menjadi landasan hukum dalam penyelenggaraan sertifikasi tanah secara digital melalui sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik. Kebijakan ini mencerminkan langkah konkret dalam mewujudkan modernisasi layanan pertanahan, dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan, kepuasan masyarakat, serta mendukung iklim kemudahan berusaha di Indonesia.¹⁰ Sejak diberlakukannya ketentuan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mulai mengimplementasikan Sertipikat Tanah Elektronik secara bertahap. Tahap awal pelaksanaan ditandai dengan digitalisasi layanan hak tanggungan yang dimulai pada tanggal 8 April 2020, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, mengatur tentang standar layanan dan pengelolaan pertanahan di lingkungan kementerian.

Sebagai bagian dari upaya pelayanan pertanahan, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN terus mengembangkan sistem pelayanan pertanahan secara elektronik hingga menghasilkan produk berupa dokumen elektronik. Tonggak penting dalam pelaksanaan kebijakan ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹⁰ Muhammad Chafi Sholeh, '*Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia*', 2021, h. 43.

Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menjadi dasar hukum dimulainya penerbitan sertifikat tanah dalam bentuk digital.

Kebijakan tersebut sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, khususnya dalam klaster pertanahan, yang mengatur penyelenggaraan layanan pertanahan secara elektronik, termasuk penyusunan dan penerbitan dokumen pembuktian hak atas tanah dalam bentuk digital.¹¹

Sertipikat adalah salinan yang memiliki isi yang sama dengan buku tanah yang disimpan di kantor pertanahan setempat. Salinan ini menunjukkan bahwa sertipikat adalah dokumen resmi dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan kepada individu yang memiliki hak atas tanah atau yang berhak atasnya. Sertipikat memuat berbagai informasi yang umumnya mencakup data fisik dan data hukum mengenai tanah, dengan isi yang identik dengan yang ada didalam buku tanah. Berikut adalah peraturan-peraturan perundang-undangan terkait serta menjadi dasar dalam penyusunan Sertipikat Tanah Elektronik..

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) masih menjadi dasar hukum agraria nasional.

¹¹ M Nafan, '*Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia*', Jurnal Pendidikan Tambusai, 6 (2022), h. 55.

2. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) menetapkan tanggung jawab Penyelenggara Sistem Elektronik atas keamanan dan keandalan sistem.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi perangkat hukum utama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik mengatur sistem dan transaksi elektronik secara terintegrasi.
5. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) — sebagai dasar modernisasi layanan *e-government*.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (TTD-El) mengatur legitimasi penggunaan tanda tangan elektronik dalam administrasi pertanahan.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik (HT-El) mengatur digitalisasi layanan hak tanggungan elektronik.

8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik untuk selanjutnya disebut Permen tentang Layanan-El
9. Peraturan Menteri Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2.9 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah di Indonesia yang tidak bernaung di bawah kementerian. Tugas BPN adalah melaksanakan urusan pemerintahan terkait pertanahan tingkat nasional, sektoral, dan daerah. BPN didirikan berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988, sebagai pengembangan dari Direktorat Jenderal Agraria yang sebelumnya berada di bawah Departemen Dalam Negeri. Sejak pendiriannya, BPN langsung bertanggung jawab kepada Presiden Republik Indonesia dalam melaksanakan fungsi administrasi pertanahan secara menyeluruh.

Reformasi hukum pertanahan nasional dimulai tanggal 24 September 1960. Pada hari yang sama, rancangan Undang-Undang Pokok Pertanian disepakati dan diubah menjadi Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Pokok Pertanian Tahun 1960 (UUPA). Dengan adanya UUPA, pengaturan soal

tanah di Indonesia untuk pertama kalinya menggunakan aturan hukum dalam negeri yang berasal dari hukum adat. Sejak disahkannya UUPA, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengalami beberapa kali perubahan pengelolaan kelembagaan. Tentu saja persoalan ini berimplikasi pada proses pengambilan keputusan politik. Apabila berada di bawah naungan Kementerian Pertanian, kebijakan-kebijakan ditangani dan dilaksanakan mulai dari struktur pemerintahan pusat hingga tingkat Kanta, sedangkan apabila berada di bawah naungan Kementerian Dalam Negeri, kebijakan-kebijakan tersebut dilaksanakan hanya melalui Direktur Jenderal Pertanian sampai dengan tingkat Kanta. ke tingkat Kanta. tingkat Kanta. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang hanya berdampak dalam jangka pendek.

Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk membantu Presiden dalam melakukan penyelenggaraan dan pengembangan administrasi pertanahan, UUPA dan ketentuan hukum lainnya yang mengatur penggunaan, pengelolaan dan kepemilikan tanah, administrasi hak atas tanah, survei dan pendaftaran tanah, termasuk juga sambutan Presiden mengenai permasalahan pertanahan berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan. Seiring berkembangnya BPN, landasan hukumnya diatur melalui perintah eksekutif. Artinya landasan hukum BPN tidak didasarkan pada Perintah Eksekutif yang menjadi dasar hukum awal berdirinya BPN. Menurut Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, pengertian BPN tercantum dalam Pasal 1 sebagai berikut:

“Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintahan Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan”

“Kepala adalah unsur pemimpin BPN yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan fungsi BPN”

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah di Indonesia tidak berada langsung di bawah kementerian. Tugas BPN adalah mengelola masalah pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum berfungsi sebagai lembaga independen, BPN dikenal sebagai Biro Agraria di bawah Departemen Dalam Negeri. Saat ini, tugas dan posisi BPN diatur lebih jelas melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang menetapkan BPN sebagai bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

2.9.1 Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Rencana Strategis Kementerian Pertanian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk periode 2020 hingga 2024, serta Peraturan tentang Visi Tata Ruang dan Pertanian Republik Indonesia/Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2020, bertujuan untuk mewujudkan penataan ruang bertaraf dunia. Kami bertugas mengelola tanah guna melayani masyarakat lokal demi mewujudkan Indonesia yang maju, berdaulat, mandiri, dan memiliki karakter berdasarkan prinsip gotong royong. Salah satu cara untuk mencapai visi tersebut adalah dengan memperkuat layanan dalam

bidang pertanahan. Kementerian Pertanahan telah mulai mengelola data berbasis web dan mengintegrasikan pengaduan serta pendaftaran dalam sistem kantor pertanahan daerah di sektor pertanian. Selain itu, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 mengenai penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Peraturan ini merupakan langkah modernisasi dalam pelayanan pertanahan yang bertujuan untuk meningkatkan kepuasan dan kenyamanan bagi dunia usaha serta masyarakat.¹²

Sebagai bagian dari transformasi digital yang berkelanjutan, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menjadi dasar hukum terbaru dalam penerapan sistem elektronik pada kegiatan pendaftaran tanah. Regulasi ini menegaskan bahwa dokumen pertanahan, termasuk sertifikat hak atas tanah, dapat diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang ditandatangani secara elektronik oleh pejabat berwenang dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik.

Penerbitan dokumen elektronik ini merupakan perwujudan

¹² Muhammad Chafi Sholeh, *'Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia'*, 2021, 1517. h. 43

komitmen pemerintah dalam melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, khususnya dalam hal modernisasi pelayanan publik berbasis teknologi informasi, guna mendukung terciptanya pelayanan pertanahan yang lebih cepat, transparan, dan efisien.¹³

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menjadi dasar hukum terbaru dalam penggunaan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Dalam regulasi ini, bentuk dan muatan sertifikat disesuaikan kedalam format dokumen elektronik yang memiliki legalitas dan kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik, dengan integrasi sistem informasi pertanahan nasional.

¹³ M Nafan, '*Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia*', Jurnal Pendidikan Tambusai, 6 (2022), 3342. h. 55.