

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keterkaitan antara manusia dan tanah sangat mendalam, di mana tanah berfungsi sebagai tempat bagi manusia untuk hidup dan melanjutkan kehidupannya. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan dan mata pencaharian suatu bangsa, serta menjadi pilar pendukung sebuah negara, terutama yang memiliki karakter agraris yang dominan. Di negara yang rakyatnya berkeinginan mewujudkan demokrasi dengan keadilan sosial, penggunaan tanah secara maksimal ditujukan untuk kesejahteraan rakyat.¹

Tanah merupakan salah satu aset paling berharga didunia ini, yang sepanjang sejarah peradaban manusia selalu menghadirkan berbagai masalah kompleks.² Di Indonesia, dengan wilayah daratan yang sangat luas, persoalan tanah menjadi salah satu isu paling mendesak di antara masalah lainnya. Oleh karena itu, tidak mengherankan bahwa setelah Indonesia merdeka, langkah pertama yang diambil oleh para pemimpin bangsa saat itu adalah melaksanakan proyek "*landreform*," yang ditandai dengan disahkannya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokoki Agraria.³

¹ Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 31.

² Rusyaidi, A. (2009). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Erlangga, hlm. 42.

³ *Ibid.*

Pengakuan kepemilikan tanah diwujudkan dengan sertifikat, sertifikat itu sendiri merupakan pengakuan hak-hak atas tanah suatu pihak yang dimana telah diatur di dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah. Sertifikat hak atas tanah bertindak sebagai alat bukti fisik yang kuat sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Sertifikat memiliki kekuatan yang berperan sangat penting, pertama sertifikat memiliki fungsi untuk memberikani kepastian hukum atas kepemilikan suatu bidang tanah bagi pihak yang namanya tertera didalam sertifikat tersebut. Penerbitan sertifikat ini bertujuan untuk mencegah adanya sengketa tanah, kepemilikan sertifikat akan memberikan ketenangan bagi pemilik bidang tanah karena sertifikat akan melindungi hak atas tanahnya dari gangguan-gangguan tindakan sewenang-wenang dari siapapun.

Kedua, pemberian sertifikat bertujuan untuk mencegah adanya sengketa kepemilikan tanah, dan ketiga, dengan adanya sertifikat maka dengan secara tidak langsung pemilik hak atas tanah dapat melakukan sebuah perbuatan hukum apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, serta ketertiban umum. Disisi lain Sertifikat memiliki nilai ekonomi, tanah yang telah bersertifikat

⁴ Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 2.

memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi apabila sertifikat tersebut dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.⁵

Bentuk dari legalisasi aset masyarakat ialah sertifikat merupakan sebuah akses atas hak-hak dasar masyarakat, yakni tanah merupakan sebuah kerangka dasar dalam system penopang kehidupan (*life support sytem*). Manusia beraktifitas di atas tanah dan terdapat banyak juga permasalahan yang timbul berkesinambungan dengan hubungan antara manusia dan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan tanah bukan sekedar permukaan bumi, melainkan termasuk bumi, air, ruang angkasa dan seluruh kekayaan alam yang terdapat didalamnya, hal ini tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menjelaskan bahwa “Bumi, Air, dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini melambangkan hubungan antara manusia dengan tanah memiliki sifat yang abadi, dengan kata lain hubungan manusia dengan tanah ialah sesuatu yang sangat mendasar.⁶ Sertifikat itu sendiri merupakan suatu objek yang bersifat fundamental guna kepentingan individu, dimana telah diatur didalam hukum perdata.⁷

⁵ *Ibid.*

⁶ Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. hlm. 2.

⁷ Teddy Prima Anggriawan, A. M. (2023). *Pengantar Hukum Perdata*. Surabaya: Scopindo. hlm. 2.

Bedasarkan *Overschrijvingi ordonnantie* Stb. 1834 No.27, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pendaftaran Tanah atas tanah-tanah yang dilandaskan Hukum Barat dan pendaftaran tanah kepada pemegang haknya. Alih-alih, tanah-tanah yang dilandaskan oleh Hukum Adat tidak dapat didaftarkan, oleh karena itu tanah tersebut tidak memiliki sertifikat dan tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum.⁸

Pendaftaran tanah dijelaskan didalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yakni pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkelanjutan, berkesinambungan, dan teratur, terdiri atas pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, berkaitan bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya untuk sejumlah bidang tanah yang telah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun dan juga hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah ditegaskan didalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) menjelaskan bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum hak atas tanah maka diadakan pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada seluruh Wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang telah diatur oleh peraturan pemerintah, Peraturan pemerintah yang dimaksud ini ialah PP No. 24 Tahun 1997.

Jakarta Utara merupakan pusat perekonomian di Provinsi DK Jakarta yang dimana di daerah tersebut terdapatnya banyak perusahaan-

⁸ *Ibid.* hlm. 23

perusahaan asing, terdapat Pelabuhan yang dimana di sana terjadi proses ekspor impor. Selain itu di Jakarta Utara terdapatnya perkembangan infrastruktur yang dimana menjadi daya tarik investor untuk datang menjadi investor, contoh perkembangan infrastruktur yakni di Pantai Indah Kapuk. Pantai Indah Kapuk atau biasa disebut PIK, merupakan daerah pemukiman dan perekonomian elit yang dimana disana terdapat berbagai pertokoan, restoran, pusat kesehatan, dan tempat-tempat hiburan, serta perkantoran. Dengan didirikannya PIK ini menambah daya tarik investor dalam negeri maupun asing untuk menanamkan modalnya di wilayah Jakarta Utara. Dengan pesatnya perkembangan ekonomi dan infrastruktur di Jakarta Utara hal ini berdampak pada banyaknya permasalahan terkait pertanahan, dalam hal ini terkait adanya permasalahan kepemilikan tanah hingga pengadaan tanah guna perkembangan infrastruktur tersebut.

Upaya penyelenggaraan *e-government*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sedang berusaha untuk melakukan perubahan dalam pelayanan publik di bidang pertanahan.⁹ Dengan perkembangan teknologi era 4.0 mendorong Pemerintah Indonesia dalam melaksanakan pelayanan publik berbasis teknologi dari segala aspek pelayanan administrasi pemerintahan, dalam hal ini termasuk pelayanan berbasis teknologi dibidang pertanahan. Dengan disahkan aturan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021

⁹ Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, (2023). *Tumpang Tindih atas Tanah. Jurnal Legal Spirit*, Vol. 7 (2), hlm. 208

Tentang Sertifikat Elektronik pada tanggal 12 Januari 2021. Pemahaman singkat mengenai PERMEN Agraria No.1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik mengatur terkait proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah yang dilaksanakan secara online atau elektronik, serta bukti hak atas tanah juga diterbitkan berbentuk dokumen digital yaitu disebut dengan Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el). Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 menjelaskan definisi sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik, yang juga disebut sertifikat-el, adalah sertifikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Sertifikat elektronik harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 1 Angka (1) hingga (5), yang mengatur sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data, dan tanda tangan elektronik. Semua kondisi yang dijelaskan dalam proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini disajikan dalam dokumen dalam bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertifikat. Semua dokumen ini juga disimpan dalam bentuk elektronik. Sertifikat elektronik disimpan dalam bentuk data yang dikumpulkan di BPN kabupaten kota di seluruh Indonesia. Kekhawatiran utama saat ini adalah masalah keamanan, karena masyarakat khawatir sistem dapat dibobol atau *dihack*. Dengan demikian, sertifikat elektronik dapat digunakan sebagai bukti yang sah jika masuk ke ranah hukum perdata

sampai proses peradilan dalam kasus sengketa. Selain itu, saat ini penyampaian sertifikat elektronik menjadi lebih mudah daripada sebelumnya.

No	Tanggal Penyerahan Sertifikat-EL	Pemilik Bidang Tanah	Jumlah
1	4 Desember 2023	PTSL Kep. Seribu	21
2	4 Desember 2023	PLN	7
3	15 Februari 2024	BMN	35

Tabel 1.1 Jumlah Sertifikat-el yang diserahkan

Sumber: Data penyerahan SE Kantah Jakut

Bedasarkan tabel diatas, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara merupakan kantor yang pertama di wilayah DK Jakarta melakukan penerbitan Sertifikat tanah elektronik melalui program kerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau dikenal dengan program PTSL pada akhir tahun 2023. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah menyerahkan sekaligus meluncurkan sebanyak 21 bidang Sertifikat elektronik dari Wilayah Kabupaten Kepulauan Seribu diserahkan di Istana Negara oleh Presiden Republik Indonesia, selain itu terdapat Sertifikat 7 bidang Sertifikat Elektronik aset PLN. Selain itu pada tanggal 15 Februari 2024 Kantor Pertanahan Kota Administrasi juga telah melakukan penyerahan terhadap 35 Sertifikat elektronik Barang Milik Negara (BMN) dan Sertifikat elektronik Barang Milik Daerah (BMD) Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu. Maka dari itu dengan banyaknya Sertifikat elektronik telah diterbitkan akan timbul banyak pertanyaan dan persiapan terkait reforma agraria atau *Landreform*

yang telah ditetapkan oleh Presiden Republik Indonesia Bapak Ir. H. Joko Widodo yang dimana ditargetkan bahwa pada tahun 2025 seluruh bidang tanah akan menggunakan sistem *one map* untuk Sertifikat elektronik. Namun dengan adanya keputusan tersebut apakah negara ini sudah memiliki persiapan yang cukup pada sistem data bank dan keamanan dari pemegang hak atas tanahnya, dengan latar belakang inilah untuk dijadikan bahan penelitian di dalam penulisan skripsi ini.

Bedasarkan uraian di atas Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH BARANG MILIK NEGARA SECARA ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan sertifikasi tanah BMN secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ?
2. Apa tantangan dan upaya dari adanya penerbitan sertifikat elektronik bagi pemilik bidang hak atas tanah tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana penerbitan sertifikat elektronik akan memberikan keamanan terhadap asset bidang tanah dan Upaya dalam kemajuan reforma agrarian di Indonesia ini.
2. Untuk memberikan Upaya apabila adanya permasalahan dalam kepemilikan sertifikat bidang hak atas tanah tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis, diharapkan untuk menambah pengetahuan dan pemikiran terkait perkembangan serta pengkajian ilmu hukum, khususnya dalam hal yang memiliki hubungan dengan sertifikasi tanah secara elektronik. Diharapkan juga hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan referensi dan bahan untuk penelitian sejenis yang akan dilakukan selanjutnya.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu tambahan ilmu dan menjadi referensi serta bahan pustaka bagi para pihak yang membutuhkan pengetahuan dalam penelitian guna melengkapi referensi yang belum memiliki keterkaitan pada sertifikasi tanah secara elektronik.

1.5 Originalitas Penulisan

Penulis melakukan perbandingan terhadap penulisan ini dengan penelitian terdahulu yang dimana memiliki beberapa hal yang serupa namun memiliki penyelesaian yang tidak sama, berikut ini adalah penjelasannya dalam bentuk tabel:

No.	Identitas Penelitian	Persamaan	Pebedaan
1.	Nadya R.N. (2023) Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas	Membahas terkait sertifikat hak atas tanah elektronik dan memiliki prespektif yang sama	Memiliki perbedaan dimana pada penulisan tersebut membahas terkait perlindungan hukum

	Tanah Elektronik. EduYustisia Jurnal Edukasi Hukum, Vol.2 (2) ¹⁰	pada pasal 1 PERMEN ATR/BPN 2021	
2	Gandi A (2024) Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia. Universitas Negeri Surabaya, Vol.10 (3) ¹¹	Membahas terkait sertifikat tanah elektronik merupakan alat bukti hukum kepemilikan tanah di Indonesia	Memiliki perbedaan dimana penulisan tersebut hanya membahas terkait tinjauan yuridis sertifikat tanah elektronik bedasarkan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia
3	KMS Herman, Dkk, (2023). Sertifikat-El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. Innovative, Vol.3 (2) ¹²	Membahas Sertifikat elektronik merupakan suatu alat pembuktian yang kuat, selain itu didalamnya membahas mekanisme serta perbandingan terhadap	Didalam naskah akademik ini di dalamnya hanya menjelaskan mekanisme pendaftaran sertifikat elektronik, lalu terdapat penjelasan penalaran dasar dalam perkembangan

¹⁰ Nadya R.N (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik. *EduYustisia Jurnal Edukasi Hukum*, Vol. 2 (2).

¹¹ Gandi A. (2024). Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia. *Universitas Negeri Surabaya*, Vol.10 (3).

¹² KMS Herman, Dkk, (2023). Sertifikat-El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Innovative*, Vol. 3 (2).

		sertifikat elektronik tersebut.	sertifikat-el di Indonesia ini. Tidak terdapatnya penjelasan mengenai BMN dan bagaimana penerapannya.
--	--	---------------------------------	---

Tabel 1.2 Perbandingan Penulisan Metode Penelitian

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu untuk meninjau bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diimplementasikan dan fakta yang terjadi di masyarakat.¹³ Penelitian hukum melalui jenis ini bertujuan untuk mengetahui proses hukum terjadi dan berlaku dalam masyarakat dengan melakukan pengkajian mengenai hubungan antara hukum dengan lembaga sosial yang lainnya.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan melihat kondisi dalam masyarakat yang bertujuan untuk mengetahui fakta dan data yang sebenarnya. Penelitian dengan jenis yuridis empiris memiliki tujuan yang mendasar yakni untuk melakukan evaluasi atau pengkajian terhadap ketentuan yang telah ditetapkan seperti Peraturan Perundang-Undangan yang sedang berlaku dan memperoleh penggambaran atas kondisi yang sedang terjadi di masyarakat tentang adanya kendala

¹³ Fajar, M. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 51.

dalam penerapannya sertifikat elektronik di Indonesia ini yang berawal di daerah Kota Administrasi Jakarta utara.

Sifat penelitian ini menggunakan sifat Penelitian Deskriptif. Penelitian Deskriptif merupakan bentuk penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan sebuah fenomena yang ada, baik fenomena yang ada secara alamiah maupun fenomena yang ada karena buatan manusia. Penulisan pada penelitian ini menggunakan sifat deskriptif karena pada penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menjelaskan suatu permasalahan yang terjadi. Penelitian ini juga memiliki tujuan untuk membahas suatu permasalahan melalui tahap pengumpulan data dengan melakukan observasi, studi kasus dan survey.¹⁴

1.6.2 Pendekatan Penulisan

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan *socio-legal jurisprudence* yang dimana penulis memerlukan berbagai ilmu sosial dan hukum guna mengkaji keberadaan hukum positif (negara). Pendekatan ini penting dikarenakan dapat memberikan pandangan secara keseluruhan atas fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Studi sosiolegal melakukan studi tekstual yakni terkait pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan

¹⁴ Irwansyah, A. Y. (2023). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta : Mirra. hlm. 38

dan kebijakan tersebut dianalisis lalu dijelaskan makna yang terdapat di dalamnya, dan keterlibatannya terhadap subjek hukum.¹⁵ Selain itu penulis menggunakan pendekatan interdisipliner, pendekatan interdisipliner atau *interdisciplinary approach* merupakan pendekatan dalam memecahkan suatu permasalahan dengan melakukan tinjauan terhadap berbagai sudut pandang ilmu yang relevan dan terpadu. Penulis melakukan pendekatan terhadap penerapan sertifikat elektronik dalam kehidupan masyarakat guna perkembangan teknologi dalam bidang penyertifikatan tanah.¹⁶

1.6.3 Bahan Hukum

Penulis memiliki dua sumber data yaitu melalui data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan secara langsung melalui wawancara dan laporan yang dituliskan dalam bentuk dokumen. Lalu untuk data sekunder diperoleh melalui buku yang berasal dari Perundang-undangan yang berlaku. Berikut merupakan data primer dan sekunder:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penulisan ini terdiri atas buku hukum, jurnal hukum, dan perundang-undangan tentang pendaftaran sertifikat tanah, meliputi:

¹⁵ Joenaidi, J. I. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Kencana. hlm. 153.

¹⁶ Irwansyah, A. Y. (2023). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta : Mirra. hlm. 208.

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
 2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan Barang Milik Negara;
 4. Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan Dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;
 5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik;
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang pendaftaran tanah secara elektronik.
- b. Bahan hukum sekunder berasal dari buku hukum, jurnal hukum dan majalah, serta jurnal teknis yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis di dalam penulisan ini.

c. **Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum berasal dari wawancara dengan Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Petugas dari Kantor Pemerintah Provinsi DK Jakarta, serta dokumentasi penelitian berkaitan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis di dalam penulisan ini.

1.6.4 Metode Pengumpulan Data

Terdapat 3 metode yang digunakan oleh penulis dalam mengumpulkan data:

1. **Wawancara**

Wawancara adalah proses interaksi yang dilakukan oleh pewawancara dan narasumber untuk mendapatkan informasi lengkap. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada semua pihak yang terlibat dalam proses atau yang terkait dengan proses tersebut. Wawancara ini dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan petugas dari Kantor Pemerintah Provinsi DK Jakarta.

2. **Observasi**

Dalam proses pengumpulan data, observasi, atau pengamatan, adalah tindakan yang dilakukan oleh peneliti untuk mengamati karakteristik masyarakat dalam waktu catatan. Contoh observasi termasuk daftar check, isian, angket, dan kelakuan. Studi ini menyelidiki keamanan sertifikat elektronik bidang tanah barang

milik negara Pemerintah Provinsi DK Jakarta di Wilayah Jakarta Utara.

1.6.5 Metode Analisa Data

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dan sifat penelitian ini, metode deskriptif analisis data digunakan untuk menulis skripsi ini. Pendekatan ini menganalisis data primer dan sekunder menggunakan pendekatan kualitatif dengan mendeskripsikan, menganalisis, dan memaparkan semua data ini. Pendekatan ini digunakan untuk menjawab pertanyaan tentang permasalahan.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Kerangka kerja skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab untuk mempermudah penulisan. **PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH BARANG MILIK NEGARA SECARA ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA.** yang dibagi menjadi empat bab untuk pembahasan secara menyeluruh tentang pembahasan skripsi ini.

Bab Pertama, memberikan gambaran umum tentang masalah yang dibahas dalam tulisan tentang penerapan sertifikasi tanah barang milik negara secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Bab pertama terdiri dari tiga sub bab. Latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dibahas dalam bab

pertama. Tinjauan literatur dibahas dalam bab kedua, dan metode penelitian dibahas dalam bab ketiga.

Bab Kedua, membahas tentang pelaksanaan sertifikat elektronik hak atas tanah. Sub bab pertama membahas terkait bagaimana prosedur pihak pemerintah dalam mengelola data elektronik masyarakat. Sub bab kedua membahas tentang pengelolaan data yang telah disiapkan pihak pemerintah terkait data elektronik.

Bab Ketiga, membahas tentang tantangan dan upaya dari adanya penerbitan sertifikat elektronik bagi pemilik bidang hak atas tanah. Dalam penulisan ini menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang tantangan dalam penerbitan sertifikat elektronik bagi pemilik bidang hak atas tanah. Sub bab kedua membahas tentang upaya atas tantangan penerbitan sertifikat elektronik bagi pemilik bidang hak atas tanah.

Bab Keempat, merupakan bab penutup, yang mencakup kesimpulan dan rekomendasi tentang pokok bahasan. Pada bab terakhir dari skripsi ini, akan diuraikan kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan kemudian diberikan rekomendasi yang tepat tentang masalah yang sedang dibahas.

1.7 Tinjauan Umum

1.7.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1.7.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, "atas dasar hak penguasaan dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai tanah, dapat diberikan dan dimiliki kepada orang-orang tertentu baik sendiri maupun bersama orang lain, serta badan hukum." Ketentuan ini menunjukkan bahwa dasar dari hak atas tanah berasal dari hak penguasaan dari negara.¹⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo, hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada orang yang memiliki hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Dalam kasus ini, kata "menggunakan" menunjukkan bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata "mengambil manfaat" menunjukkan bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan Perkebunan, pertanian, dan peternakan.¹⁸

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa kepada pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan

¹⁷ Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1. Jakarta: Jakarta Prestasi Pustaka. hlm. 1.

¹⁸ Sugiharto, U. S (2015). *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang: Setara Press. hlm. 77.

untuk menggunakan tanah terkait, yang berada didalam bumi, air, dan ruang yang terdapat di atasnya yang diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batasnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang berkekuatan yang lebih tinggi.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah mencakup tiga hal, yakni kepastian mengenai objek hak atas tanah untuk mencegah terjadinya sengketa yang bersumber pada sengketa batas, luas, dan letak bidang tanah. Pemilik tanah harus diutamakan dalam mendapatkan perlindungan hukum demi tercapainya ketertiban dan keadilan.¹⁹ Selanjutnya kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak.²⁰

1.7.1.2 Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Penjelasan terkait ruang lingkup hak atas tanah telah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yakni berbunyi “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat

¹⁹ Wignyosoebroto, S. (1991). *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Gema Clipping Service Hukum. hlm. 19.

²⁰ Muchsin, I. K. (2010). *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 54.

diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.”²¹ Menurut pasal 2 UUPA Hak atas tanah didasarkan dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diserahkan secara perseorangan kepada warga negara Indonesia maupun kepada warga negara asing, suatu kelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum mencakup badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak itu sendiri memiliki makna bahwa hak atas tanah selain memberikan wewenang juga membebaskan kewajiban terhadap pemegang hak atas tanah itu sendiri.²²

1.7.1.3 Macam-Macam Hak Atas tanah

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA tidak berberifat limitatif yang berarti disamping macam-macam hak atas tanah yang telah tertulis dalam UUPA dimungkinkan kemudian hari akan lahir hak atas tanah baru yang diatur secara khusus oleh undang-undang. Dari macam asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok yaitu:

- a) Hak atas tanah bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari negarai :
 1. Hak Milik;

²¹ Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. hlm. 89.

²² Maria S. W., S. (2008). *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas. hlm. 128.

2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara;
 4. Hak Pakai atas tanah Negara.
- b) Hak atas tanah bersifat sekunder, hak atas tanah yang berasal dari pihak lain :
1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
 2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
 3. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
 4. Hak Sewa untuk bangunan;
 5. Hak Gadai;
 6. Hak Usaha bagi hasil;
 7. Hak Menumpang;
 8. Hak Sewa tanah pertanian.

1.7.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1.7.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, yang merupakan istilah teknis untuk pencatatan atau rekaman yang mencakup luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah.²³ Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menetapkan bahwa pendaftaran tanah adalah kumpulan tindakan pemerintah

²³ A.P. Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*. Bandung: CV. Mandar Maju. hlm. 18-19.

yang terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti hak untuk bidang-bidang tanah tersebut.²⁴

Menurut R. Suprpto, Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Artinya, pendaftaran hak-hak atas tanah dilakukan berdasarkan data-data yang positif, di mana pejabat yang bertugas dalam pendaftaran memiliki wewenang untuk memeriksa kebenaran data-data yang digunakan sebagai dasar pendaftaran hak. Pendaftaran ini berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, meskipun tetap dapat dibantah atau digugat di pengadilan.²⁵

Penggunaan kata “suatu rangkaian kegiatan” menyatakan terdapatnya berbagai kegiatan dalam penyenggaraan pendaftaran tanah, yang berkesinambungan satu sama lain, secara berturut-turut menjadi sebuah satu kesatuan rangkaian yang berpusat pada kesediaan data yang diperlukan dalam rangka untuk memberikan sebuah jaminan kepastian hukum

²⁴ Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. hlm. 287.

²⁵ R. Suprpto. (2006). *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: CV. Mustari, hlm. 324.

pada bidang pertanahan untuk rakyat. Selanjutnya kata “terus menerus” menyatakan bahwa pelaksanaan kegiatan yang kegiatan tersebut dimulai dan berlangsung tiada henti. Data yang terkumpul dan tersedia diwajibkan dipelihara, dengan adanya perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari maka harus disesuaikan, sehingga data tersebut dalam keadaan sesuai dengan keadaan yang terakhir. Selanjutnya kata “teratur” disini menunjukkan bahwa seluruh kegiatan harus dilandasi sebuah peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasil dari kegiatan tersebut merupakan data bukti hukum, oleh karena itu siasat kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dengan hukum yang berlaku pada negara-negara lain yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

1.7.2.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah mengenal dua macam asas sebagai berikut:

1. Asas *Specialiteis* (asas spesialis)

Asas ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang berkaitan dengan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah

dengan memberikan data fisik yang jelas tentang luas, lokasi, dan batas tanah.

2. *Asas openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang subjek haknya siapa, hak atas tanahnya apa, serta bagaimana runtutan terjadinya peralihan dan pembebanan haknya. Data ini bersifat terbuka untuk umum. Pada asas ini, setiap orang berhak untuk mendapatkan akses ke informasi hukum mengenai subjek, jenis, peralihan, dan pembebanan hak atas tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang bersangkutan. Informasi ini mencakup upaya untuk mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, mengajukan sertifikat pengganti, dan meminta sertifikat yang hilang atau rusak.²⁶

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas berikut:

1. Asas sederhana

Asas sederhana memiliki maksud untuk membahas ketentuan-ketentuan pokok atau pun prosedur secara sistematis agar mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

²⁶ *Ibid*, hlm. 291.

2. Asas aman

Asas aman memiliki tujuan dalam pendaftaran tanah yang diadakan secara seksama dan teliti agar hasilnya bisa menimbulkan kepastian hukum.

3. Asas terjangkau

Asas terjangkau ditujukan khusus bagi para pihak yang keberadaannya menengah ke bawah sehingga pelayanan yang diberi dapat meringankan beban ekonomi bagi pihak yang membutuhkan.

4. Asas mutakhir

Asas mutakhir memiliki tujuan pemeliharaan data baik dalam pelaksanaan maupun penyimpanan secara aktual, karena data yang tersedia harus dalam keadaan mutakhir agar tidak terjadi perubahan dikemudian hari. Selain itu, asas ini mewajibkan pemeliharaan terus menerus dan berkelanjutan data pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa informasi yang disimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas terbuka diciptakan agar masyarakat dapat melihat atau mendapatkan informasi dari kantor pertanahan baik secara fisik maupun yuridis.

1.7.2.3 Dasar hukum Pendaftaran Tanah

Berikut merupakan dasar hukum pengaturan terkait dengan pendaftaran tanah:

1. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
2. Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang pendaftaran tanah secara elektronik.

1.7.2.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 ialah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah memudahkan pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak lain yang terdaftar untuk membuktikan kepemilikannya;
2. Dengan diadakannya pendaftaran tanah ini dapat mempermudah untuk mendapatkan informasi yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan;

3. Dengan terselenggarakannya pendaftaran tanah ini, pemerintah dan masyarakat telah menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.²⁷

1.7.2.5 Manfaat Pendaftaran Tanah

1. Memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu bidang tanah, dengan adanya pendaftaran tanah pemilik hak atas tanah dapat perlindungan hukum terhadap bidang tanah yang ia kuasai dan dapat menjadi bukti kepemilikan apabila terjadinya sebuah permasalahan atau sengketa;
2. Pemilik hak dapat mengetahui alas dan batas hak bidang yang ia kuasai, karena didalam rangkaian pendaftaran tanah terdapat tahap pengukuran, pemetaan dan pengumpulan data yuridis. Dengan adanya kegiatan tersebut maka pemilik hak akan mengetahui batas-batas dan alas hak yang ia kuasai;
3. Memenuhi syarat sah dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dengan dilakukan pendaftaran tanah maka akan terbit kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu bidang tanah. Dengan adanya kepastian hukum ini suatu perbuatan hukum akan berlangsung secara sah seperti; jual-beli tanah,

²⁷ A. P. Parlindungan, S. (2009). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. hlm. 9.

menjaminkan bidang tanah kepada kreditur, dan peralihan hak.

1.7.3 Tinjauan Umum Sertifikat Hak Atas Tanah

1.7.3.1 Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Hak atas tanah, menurut Urip Santoso, didefinisikan sebagai hak yang memberikan pemegang hak, baik individu, kelompok, maupun badan hukum, untuk memakai, menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA.²⁸ Bukti hak atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pasal 19 ayat 2 huruf c dan Pasal 32 ayat 1 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang tertera di dalamnya selama data fisik dan data yuridis selaras dengan data dalam buku tanah dan surat ukur hak yang bersangkutan.²⁹ Sertifikat hak atas tanah menunjukkan bukti bahwa pemegang hak memiliki suatu hak atas bidang tanah yang bersangkutan. Data yuridis mencakup informasi tentang status hukum bidang tanah, pihak yang memilikinya, dan hak dan tanggung jawab dari pihak lain.

²⁸ Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah (Cetakan Kedua)*. Jakarta: Prenada Media. hlm. 82.

²⁹ Sembiring, J. J. (2010). *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media. hlm. 43.

Data fisik terdiri dari beberapa informasi tentang lokasi, batas, dan luas bidang tanah.³⁰

1.7.3.2 Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka sertifikat tersebut berfungsi untuk melindungi masyarakat, berikut merupakan fungsi dari sertifikat hak atas tanah:

1. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang berkekuatan hukum yang kuat, hal ini merupakan fungsi utama dari sertifikat itu sendiri sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan dimudahkan apabila ia akan melakukan pembuktian apabila dirinya memegang hak atas bidang tanah, hal tersebut dibuktikan apabila namanya jelas tertera didalam sertifikat tersebut. Dengan terdapat identitas dari pemegang hak atas tanah di dalam sertifikat tersebut maka ia dapat membuktikan keadaan dari bidang tanahnya, misalnya terkait luas, batas-batas bidang tanahnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya serta beban-beban yang terdapat pada hak atas tanah tersebut, dan sebagainya. Seluruh keterangan yang terdapat pada sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum dan harus

³⁰ Adrian Sutedi, S. M. (2011). *Sertifikat Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 29.

diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak terdapat bukti-bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila terdapat kesalahan pencatatan di dalam sertifikat tersebut maka harus dilakukan perubahan atas pencatatannya, hal tersebut dilakukan ke Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut. Pihak yang dirasa dirugikan atas terdapatnya kesalahan dalam pencatatan sertifikat hak atas tanahnya mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat yang terkait dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan pada sertifikat tersebut.³¹

2. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan kepada pihak bank atau kreditur untuk meminjamkan pinjaman dana kepada pemilik dari hak atas tanah tersebut. Dengan ini apabila pemegang hak atas tanah tersebut merupakan pengusaha, ia akan dimudahkan untuk melakukan pinjaman dana kepada bank dan dana tersebut digunakan sebagai modal untuk mengembangkan usahanya.
3. Sertifikat hak atas tanah bersifat menguntungkan bagi pemerintah karena dengan adanya sertifikat tersebut membuktikan bahwa tanah tersebut telah terdaftar di kantor pertanahan terkait dan data dari hak atas tanah tersebut

³¹ *Ibid*, hlm. 57.

mudah ditemukan apabila sewaktu-waktu akan digunakan untuk rencana pembangunan. Data tersebut sangat penting guna penarikan pajak bumi dan perencanaan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah di daerah tersebut.³²

1.7.3.3 Manfaat Sertifikat Hak Atas Tanah

Terdapat beberapa manfaat dari diterbitkannya sertifikat hak atas tanah salah satunya sebagai berikut:

1. Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, dengan sertifikat hak atas tanah proses peralihan hak menjadi mudah, hal ini dikarenakan bidang tanah tersebut terdaftar dan telah terlampir jelas seluruh data dari bidang tanah tersebut tercantum secara jelas dan lengkap didalam sertifikat tanah tersebut;
2. Memberikan kepastian dan jaminan hukum yang kuat, dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemilik hak beserta alas hak dan batas-batas dari bidang tersebut. Dengan adanya sertifikat ini dapat menjadi bukti hukum yang kuat ketika terjadi suatu sengketa dan dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam persidangan di Pengadilan;

³² *Ibid*, hlm 58.

3. Berdampak pada harga tanah, menjadikan tanah memiliki nilai yang tinggi. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka nilai jual objek pajak (NJOP) secara tidak langsung akan meningkat cukup signifikan. Terdapat perbedaan harga suatu bidang tanah yang telah disertifikatkan dan suatu bidang yang tidak memiliki sertifikat, bidang yang telah didaftarkan dan telah bersertifikat memiliki data yuridis dan fisik yang jelas. Oleh karena itu sertifikat hak atas dapat berdampak positif terhadap harga tanah;
4. Memperkuat posisi tawar menawar apabila sewaktu-waktu bidang tanah yang dikuasai terkena pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah guna membangun infrastruktur. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah suatu bidang tersebut memiliki nilai NJOP yang cukup tinggi, hal ini sangat mendukung nilai jual suatu bidang tanah apabila terjadi pengadaan tanah lebih stabil. Didalam kegiatan pengadaan tanah terdapat prosedur inventarisasi yang dimana dalam tahap tersebut terjadi penggolongan apa saja yang perlu diganti rugi, dalam tahap ini terjadi penggolongan alas hak suatu bidang tanah. Dari tahap tersebut akan terbit penggolongan nominal ganti rugi berdasarkan alas hak dari bidang tanah tersebut beserta jenis haknya.

1.7.4 Tinjauan Umum Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

1.7.4.1 Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

Sertifikat hak atas tanah elektronik ini merupakan bentuk sertifikat hak atas tanah yang disimpan dalam bentuk digital, yang dimana dapat diakses dan diverifikasi melewati sistem yang disediakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat hak atas tanah ini diharapkan untuk mempermudah proses peralihan kepemilikan tanah, mengurangi potensi konflik terkait kepemilikan tanah, dan meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan.

Sertifikat hak atas tanah elektronik ini merupakan salah satu perkembangan terbaru sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Hal ini merupakan data arsip pertanahan yang dihasilkan secara elektronik dan disimpan di dalam sistem digital.

1.7.4.2 Dasar Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

Berikut adalah undang-undang dan peraturan yang mengatur terkait sertifikat hak atas tanah elektronik:

1. Undang-Undang Cipta Kerja No.11 Tahun 2020 tentang cipta kerja, menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk elektronik;

2. Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik;
3. Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 2023 tentang sertifikat hak atas tanah elektronik

1.7.4.3 Tujuan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

Terdapat beberapa tujuan dari adanya sertifikat hak atas tanah elektronik salah satunya sebagai berikut:

1. Mengurangi risiko yang mungkin timbul akibat dari kehilangan, pencurian, atau kerusakan yang dapat disebabkan oleh adanya bencana, kebakaran, dan ancaman lainnya;
2. Mempermudah dalam pengelolaan data, karena dengan adanya sertifikat tanah elektronik data-data terkait tanah dapat dilakukan dengan lebih efisien, tidak mengeluarkan banyak biaya, dan meningkatkan Tingkat kerahasiaan serta keamanan data dari sertifikat tersebut;³³
3. Meminimalisir adanya tindak kejahatan dari kegiatan mafia tanah, yakni berupa tindakan pemalsuan dan penduplikatan

³³ Sudarto, Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik, *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik, dan Humaniora*, Vol.1 (2), hlm. 150.

sertifikat tanah.³⁴ Dengan adanya sertifikat tanah elektronik kerahasiaan dan keamanan data yurdis maupun data fisik akan lebih terjamin dikarenakan adanya sistem keamanan yang digunakan oleh aplikasi Sentuh Tanahku.

1.7.4.4 Manfaat Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

Sertifikat hak atas tanah memiliki berbagai manfaat untuk masyarakat yakni sebagai berikut:

1. Memperbaiki kualitas informasi pertanahan, dengan adanya sertifikat-el maka akan berdampak kepada kemajuan kualitas sistem informasi pertanahan. Hal ini didukung karena dengan adanya sistem elektronik ini, informasi terhadap suatu bidang secara mudah akan didapatkan kapan pun dan dimana pun. Data yang tercantum didalam fisik sertifikat-el diakses pada aplikasi Sentuh Tanahku dan pengoperasiannya dapat dilakukan dimana saja dan kapan saja, berbeda dengan sertifikat analog dimana pemilik hak harus membawa sertifikat apabila ingin dilihat oleh pihak lain apabila terjadi negoisai proses jual beli;
2. Memperkuat keamanan sertifikat hak atas tanah, dengan adanya sertifikat-el ini akan mempertangguh keamanan sertifikat tanah di Indonesia ini. Sertifikat-el ini

³⁴ Reza A. dan Atik W., Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7 (2), hlm. 840.

menggunakan sistem keamanan *blockchain*, sistem keamanan ini digunakan di *platform* mata uang *crypto* dimana sistem keamanan ini sangat sulit diretas atau dibobol karena menggunakan sistem keamanan dengan menggunakan mekanisme konsensus dalam melakukan validasi data elektronik. Selain itu sertifikat-el memiliki *barcode* dan *hashcode* yang berbeda satu sama lain serta tercantum tanda tangan elektronik yang tidak dapat dipalsukan karena terintegrasi kedalam satu sistem elektronik yakni KKP. Oleh karena itu sertifikat-el memiliki sistem keamanan data yang cukup kuat saat ini;

3. Menghemat ruang penyimpanan arsip Buku Tanah dan Surat Ukur, dengan adanya sertifikat-el data yang tersimpan merupakan data elektronik atau *virtual* dan data arsip tersebut tidak menggunakan data fisik berupa buku tanah atau warkah lagi, buku tanah atau warkah tersebut biasa disimpan kedalam ruang arsip bahkan Kantah tersebut dapat membangun suatu ruang khusus baru untuk menyimpan berkas tersebut. Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara telah membangun ruangan khusus penyimpanan buku tanah atau warkah dan surat ukur dikarenakan permohonan percepatan PTSL di tahun 2022 hingga pertengahan 2023. Sertifikat-el ini merupakan inovasi yang dapat memangkas biaya untuk

menampung data arsip pada Kantah setempat karena kelebihan kapasitas kuota penyimpanan data fisik. Sertifikat-el menggunakan sistem KKP dalam melakukan arsip data, hal ini akan menimbulkan tingkat efisiensi yang tinggi.

1.7.5 Tinjauan Umum Barang Milik Negara

1.7.5.1. Pengertian Barang Milik Negara

Barang milik Negara seperti yang dijelaskan di PP No.6 Tahun 2006 tentang pengelolaan Barang milik Negara dan PERMENKEU No. 96/PMK.06/2007 tentang tatacara penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, dan pemindahan BMN ialah Barang milik Negara merupakan seluruh barang yang diperoleh atau dibelanjakan dengan beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau diperoleh dengan syarat yang sah. BMN merupakan aset Negara yang wajib dikelola dengan baik, pengelolaan BMN tersebut bukan hanya sebuah proses administratif biasa, melainkan harus direnungkan beberapa rencana cara untuk meningkatkan efektifitas dan dapat memberikan nilai tambah dalam pengelolaan aset tersebut. Pengelolaan BMN tersebut meliputi lingkup perencanaan kebutuhan dan perencanaan anggaran, pemanfaatan, pengadaan, penggunaan,

pengamanan dan pemeliharaan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan dan pengendalian.³⁵

1.7.5.2. Dasar Hukum Barang Milik Negara

1. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara;
2. Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 2014
3. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara;
4. Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan Dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia.

1.7.5.3. Tujuan Barang Milik Negara

Terdapat beberapa tujuan dari dilaksanakannya Barang Milik Negara yakni sebagai berikut:

1. Mendukung Pelaksanaan Tugas Pemerintah, BMN digunakan untuk mendukung operasional instansi pemerintah dalam melayani masyarakat, menjalankan

³⁵ Amiri, K. (2016). Pengelolaan Barang Milik Negara Secara Akuntabel Menuju Good Governace. *Potret Pemikiran Institit Agama Islam Negeri Manado*, Vol. 20 (2), hlm. 37.

- program pembangunan, dan melaksanakan fungsi pemerintahan;
2. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Negara, BMN dikelola agar memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi negara dan masyarakat. Ini termasuk pengelolaan, pemeliharaan, serta pengelolaan nilai ekonomi aset;
 3. Menjamin Transparansi dan Akuntabilitas, pengelolaan BMN bertujuan untuk menciptakan tata kelola yang baik (good governance) dengan menjamin transparansi dalam pencatatan, pemanfaatan, dan pengawasan barang tersebut;
 4. Melindungi kekayaan Negara, pengelolaan BMN bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan, kerusakan, atau kehilangan barang yang dimiliki negara sehingga kekayaan negara tetap terjaga;
 5. Meningkatkan Pendapatan Negara, BMN yang tidak digunakan untuk operasional dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan pendapatan negara, misalnya melalui sewa, kerjasama pemanfaatan, atau penjualan;
 6. Mendukung Efisiensi Anggaran, dengan pengelolaan BMN yang baik, pemerintah dapat meminimalkan kebutuhan pembelian barang baru dan memaksimalkan penggunaan barang yang sudah ada;

7. Sebagai Alat Pertanggungjawaban Keuangan Negara, BMN adalah bagian dari aset negara yang perlu dicatat dan dilaporkan dalam laporan keuangan pemerintah untuk menunjukkan posisi keuangan negara secara keseluruhan.

1.7.5.4. Manfaat Barang Milik Negara

Berikut ialah beberapa manfaat dari penerapan administrasi Barang Milik Negara:

1. Mendukung Operasional Pemerintah, objek BMN, seperti gedung kantor, kendaraan dinas, atau peralatan kerja, digunakan untuk mendukung kelancaran tugas dan fungsi instansi pemerintah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat;
2. Sebagai Aset Penunjang Pembangunan, BMN dapat dimanfaatkan untuk proyek-proyek pembangunan infrastruktur, seperti jalan, jembatan, sekolah, dan fasilitas kesehatan, yang berdampak langsung pada peningkatan kesejahteraan masyarakat;
3. Sumber Pendapatan Negara, BMN yang tidak digunakan untuk operasional dapat dimanfaatkan melalui mekanisme sewa, kerjasama pemanfaatan, atau penjualan aset untuk menghasilkan pendapatan negara;

4. Menunjang Kegiatan Sosial dan Pendidikan, barang seperti gedung sekolah, fasilitas olahraga, atau perpustakaan, memberikan manfaat langsung bagi masyarakat dalam bidang pendidikan dan kegiatan sosial lainnya;
5. Meningkatkan Efisiensi Pengelolaan Anggaran, dengan pengelolaan BMN yang baik, pemerintah dapat memaksimalkan penggunaan barang yang sudah ada sehingga mengurangi kebutuhan untuk membeli barang baru, yang pada akhirnya menghemat anggaran negara;
6. Pengelolaan Sumber Daya yang Berkelanjutan, BMN yang dikelola secara optimal dapat memastikan sumber daya negara digunakan secara efisien dan berkelanjutan, termasuk pemeliharaan aset agar tetap berfungsi dalam jangka Panjang;
7. Peningkatan Investasi dan Kerjasama, BMN tertentu dapat dimanfaatkan sebagai modal dalam bentuk kerjasama dengan pihak swasta atau investor untuk pembangunan fasilitas umum atau pengembangan ekonomi;
8. Sebagai Instrumen Pengendalian Kekayaan Negara, BMN berfungsi sebagai bagian dari kekayaan negara yang tercatat dan dapat diaudit, sehingga membantu memastikan

transparansi dan akuntabilitas pengelolaan keuangan negara;

9. Peningkatan Pelayanan Publik, BMN seperti rumah sakit, sekolah, alat transportasi umum, atau fasilitas umum lainnya digunakan untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat;

10. Dukungan untuk Kegiatan Pertahanan dan Keamanan, BMN yang berupa alat-alat pertahanan, seperti senjata atau kendaraan militer, digunakan untuk menjaga kedaulatan negara dan keamanan masyarakat;

11. Peningkatan Nilai Ekonomi, BMN tertentu dapat ditingkatkan nilainya melalui perbaikan, renovasi, atau perubahan fungsi untuk mendukung kegiatan produktif yang bermanfaat bagi perekonomian.