

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Kesiapan

##### 1. Pengertian Kesiapan

Kesiapan, atau dalam bahasa Inggris disebut *readiness*, Menurut Slameto, kesiapan adalah "keseluruhan kondisi seseorang yang membuatnya siap untuk memberikan respon atau jawaban di dalam cara tertentu terhadap suatu situasi".<sup>8</sup> Sedangkan menurut Oemar Hamalik, menerangkan bahwa "kesiapan adalah tahap atau keadaan yang perlu dicapai dalam proses perkembangan individu, meliputi aspek mental, fisik, sosial, dan emosional".<sup>9</sup> Dari definisi yang diberikan oleh Slameto diatas, kesiapan dipahami sebagai kondisi individu yang memungkinkan mereka untuk memberikan respon terhadap situasi tertentu. Ini menunjukkan bahwa kesiapan tidak hanya mengacu pada aspek fisik, tetapi juga mencakup kesiapan mental dan emosional seseorang. Proses memberikan respon yang tepat terhadap situasi memerlukan pemahaman terhadap kondisi pribadi individu, seperti pengalaman sebelumnya, pengetahuan, serta kesiapan mental dan fisik. Oemar Hamalik lebih menekankan bahwa kesiapan adalah suatu tahap dalam proses perkembangan individu yang melibatkan aspek mental, fisik, sosial, dan emosional. Perspektif ini menunjukkan bahwa kesiapan

---

<sup>8</sup> Slameto, *Belajar dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010).

<sup>9</sup> Hamalik, *Proses Belajar Mengajar* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013).

bukanlah sesuatu yang instan, melainkan hasil dari perkembangan dan pertumbuhan yang berkelanjutan dalam berbagai dimensi kehidupan seseorang. Dalam hal ini, kesiapan tidak hanya dilihat sebagai kesiapan dalam merespons situasi tertentu, tetapi juga sebagai proses yang lebih holistik, yang melibatkan keseimbangan antara berbagai faktor dalam diri individu. Berdasarkan pengertian di atas kesiapan suatu lembaga mengacu pada kondisi organisasi atau institusi dalam mempersiapkan diri untuk menghadapi, mengadopsi, atau menjalankan suatu program, kebijakan, atau perubahan tertentu. Kesiapan ini mencerminkan sejauh mana lembaga memiliki kemampuan, sumber daya, dan komitmen untuk memenuhi tuntutan tugas atau situasi tertentu dengan optimal. Hal ini menunjukkan bahwa kesiapan melibatkan aspek fisik, mental, dan emosional individu yang mempengaruhi.

## 2. Kesiapan dalam Implementasi Hukum

Kesiapan dalam implementasi hukum, khususnya dalam mendukung masa transformasi digital, dalam penerapan sertifikat elektronik. Sebagai landasan utama Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 (yang selanjutnya disebut dengan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023) menjadi pedoman utama yang mengatur digitalisasi layanan pertanahan. Aturan ini bertujuan meningkatkan efisiensi, kecepatan, dan transparansi layanan dengan menggantikan proses manual menjadi berbasis teknologi. Peraturan ini menjelaskan bahwa dokumen

elektronik, seperti sertifikat tanah, memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik. Muhammad Japar menyatakan bahwa meskipun beberapa masyarakat telah mulai menggunakan sertifikat elektronik, masih terdapat keraguan terkait keamanan data digital dan kurangnya keterampilan teknologi. Hambatan utama dalam implementasi ini meliputi infrastruktur internet yang belum merata dan pengetahuan teknologi yang minim di kalangan masyarakat.<sup>10</sup> Ezi Syafitri juga menemukan bahwa meskipun ada upaya signifikan dalam mengadopsi teknologi digital, masih terdapat tantangan terkait penerapan infrastruktur IT, kompetensi sumber daya manusia, dan integrasi sistem. Rekomendasi utamanya meliputi pelatihan komprehensif dan berkelanjutan bagi petugas, serta peningkatan sistem layanan.<sup>11</sup> Penggunaan sertifikat elektronik ini juga bertujuan untuk meminimalkan potensi penyelewengan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan. Berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) di dalam Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023 menjelaskan mengenai:

- a. kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia di setiap kantor pertanahan
- b. tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap kantor pertanahan

---

<sup>10</sup> Muhammad Japar, "Analisis Kesiapan Masyarakat Dalam Pelaksanaan Program Sertifikasi Tanah Secara Elektronik: Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum" (2024).

<sup>11</sup> Ezi Syafitri, "Kesiapan Implementasi Layanan Penerbitan Sertifikat Elektronik di Kantor Wilayah BPN Provinsi Bengkulu" (2024).

c. tingkat maturitas pengguna layanan

Pelaksanaan layanan berbasis teknologi informasi di kantor pertanahan sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur, sumber daya manusia (SDM), dan literasi digital masyarakat. Infrastruktur yang memadai, seperti jaringan internet yang stabil dan perangkat kerja yang sesuai, harus didukung oleh tenaga kerja yang terampil dan memahami teknologi agar layanan dapat berjalan dengan efisien. Selain itu, keberhasilan layanan ini juga ditentukan oleh tingkat literasi digital pengguna, karena masyarakat yang memahami teknologi dapat lebih mudah mengakses dan memanfaatkan layanan. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi menjadi kunci untuk memastikan semua pihak dapat beradaptasi dengan perubahan ini, sehingga tujuan efisiensi dan transparansi dapat tercapai.

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disingkat dengan UU ITE) memiliki peran besar dalam mendukung sertifikat elektronik. Pada menyatakan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah." Dengan aturan ini, masyarakat dapat yakin bahwa sertifikat elektronik sah secara hukum dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi, termasuk transaksi yang melibatkan kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah. Ketentuan ini memberikan jaminan bahwa layanan digital memiliki kekuatan hukum yang sama dengan layanan tradisional. Peraturan Presiden

No. 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) melengkapi aturan ini dengan memberikan panduan untuk integrasi teknologi dalam sistem pemerintahan. Peraturan ini memastikan bahwa layanan digital, termasuk sertifikat elektronik, dapat dikelola secara terintegrasi, aman, dan transparan. Dengan sistem pemerintahan berbasis elektronik, berbagai data dan proses yang terlibat dalam sertifikat elektronik dapat terhubung dengan layanan lain, sehingga menciptakan ekosistem layanan publik yang efisien.

Selain itu, Pasal 31 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 32 Tahun 1997, menegaskan pentingnya pengelolaan data pertanahan yang sistematis dan berkelanjutan. Data yang dikelola dengan baik menjadi dasar yang kokoh untuk mendukung penerapan sertifikat elektronik. Hal ini mencakup pembaruan data secara berkala untuk memastikan bahwa dokumen elektronik yang diterbitkan selalu relevan dan sesuai dengan kondisi terkini. Pengelolaan data yang akurat dan terkini tidak hanya membantu pemerintah dalam memberikan layanan yang lebih cepat, tetapi juga mencegah terjadinya sengketa yang disebabkan oleh data yang tidak valid. Sertifikat elektronik yang didukung oleh sistem data yang andal dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap layanan pertanahan.

Dalam struktur hukum ini, semua peraturan dan kebijakan bekerja bersama untuk menciptakan sistem yang mendukung transformasi digital. Dengan landasan hukum yang jelas, sertifikat elektronik dapat diterima

sebagai inovasi yang sah dan dapat diandalkan oleh masyarakat. Keselarasan antaraturan juga menjadi faktor kunci dalam keberhasilan implementasi layanan hukum berbasis teknologi, sehingga masyarakat dapat merasakan manfaat nyata dari modernisasi ini.

Pendekatan edukasi yang menyeluruh dan pelatihan bagi masyarakat serta pegawai pemerintah menjadi kunci untuk memastikan adopsi teknologi yang berhasil. Sosialisasi melalui seminar, pelatihan, dan kampanye digital akan membantu masyarakat memahami manfaat dan cara penggunaan layanan berbasis elektronik. Selain itu, kolaborasi dengan komunitas lokal dan pemangku kepentingan lainnya juga dapat mempercepat adopsi teknologi di tingkat masyarakat.

Fungsi hukum dalam penerapan teknologi ini mencakup beberapa manfaat, seperti peningkatan efisiensi pelayanan, transparansi, dan penguatan keamanan data. Layanan berbasis digital memungkinkan masyarakat mengakses sertifikat elektronik tanpa harus datang ke kantor pertanahan, sehingga menghemat waktu dan biaya. Transparansi dan akuntabilitas juga terjaga melalui sistem digital yang memudahkan pengawasan. Selain itu, keamanan data terjamin dengan fitur enkripsi dan tanda tangan digital, memberikan perlindungan lebih dibandingkan dokumen fisik. Layanan digital juga meningkatkan aksesibilitas, termasuk bagi masyarakat di daerah terpencil, serta memperkuat partisipasi masyarakat dalam proses hukum. Dengan demikian, implementasi sertifikat

elektronik dapat menciptakan sistem hukum yang lebih efisien, inklusif, dan adaptif terhadap perkembangan zaman.

## **B. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah institusi yang memiliki tanggung jawab besar dalam pengelolaan agraria dan pertanahan di Indonesia. Sebagai lembaga negara non-kementerian, BPN memainkan peranan penting dalam menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keberlanjutan penggunaan tanah serta sumber daya agraria lainnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.<sup>12</sup>

Endeng Deng menyatakan bahwa kewenangan BPN di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang tidak mengalami peningkatan, tetap sama seperti yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dampak positif dari posisi ini adalah penyelenggaraan urusan pertanahan yang komprehensif oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Namun, dampak

---

<sup>12</sup> Julianti, Risy, 2021/M/1442 H, Peran Kantor Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, Hal. 29.

negatifnya adalah perlunya harmonisasi berbagai peraturan perundang-undangan terkait penataan ruang dan pertanahan untuk memudahkan pelaksanaan di lapangan<sup>13</sup>. Kemudian ada pula pendapat dari Ach. Fadlail dan Maria Ulfa yang menyatakan bahwa BPN memiliki peran penting sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Peran ini bertujuan untuk mencapai solusi yang adil dan efisien bagi pihak-pihak yang bersengketa, serta mengurangi beban pengadilan. Namun, efektivitas peran ini bergantung pada kompetensi mediator dan kerjasama dari semua pihak yang terlibat<sup>14</sup>.

Berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- a. Menyusun dan menetapkan kebijakan dalam urusan pertanahan.
- b. Merancang dan menjalankan kebijakan terkait survei dan pemetaan tanah.
- c. Merancang dan menerapkan kebijakan untuk penetapan hak atas tanah serta pendaftaran tanah.
- d. Merumuskan dan mengimplementasikan kebijakan yang mencakup redistribusi tanah, pemberdayaan masyarakat terkait tanah, penataan penggunaan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dengan rencana

---

<sup>13</sup> Endeng Deng, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang” (2019)

<sup>14</sup> Ach. Fadlail dan Maria Ulfa, “Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan” (2024)

tata ruang, serta pengelolaan wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan, dan kawasan khusus lainnya.

- e. Merancang dan melaksanakan kebijakan mengenai pengadaan tanah serta pengembangan pertanahan.
- f. Merumuskan dan mengimplementasikan kebijakan untuk pengendalian, pengaturan, dan penertiban kepemilikan serta penguasaan tanah, termasuk penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
- g. Menyusun dan menjalankan kebijakan dalam pencegahan serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan, termasuk penyelesaian permasalahan terkait.
- h. Mengawasi pelaksanaan tugas-tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- i. Melaksanakan koordinasi tugas, pembinaan, dan dukungan administrasi untuk seluruh unit organisasi di bawah BPN.
- j. Mengelola data dan informasi pertanahan serta lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- k. Mengembangkan kapasitas sumber daya manusia di sektor pertanahan.<sup>15</sup>

Dalam operasionalnya, BPN mengacu pada landasan hukum utama yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar utama yang mengatur

---

<sup>15</sup> “Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.”

pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia, dengan fokus pada kepastian hukum hak atas tanah yang tercantum pada pasal 19 UUPA mengamankan pendaftaran tanah secara menyeluruh untuk melindungi hak-hak masyarakat dan meminimalkan konflik. Sebagai institusi yang bertanggung jawab dalam bidang pertanahan, BPN memiliki peran penting dalam pendaftaran dan legalisasi tanah untuk memastikan hak atas tanah yang diakui secara hukum. Proses pendaftaran tanah melibatkan berbagai tahapan, mulai dari pengukuran, penelitian data yuridis, hingga penerbitan sertifikat. Hal ini bertujuan untuk menciptakan basis data pertanahan yang akurat dan terpercaya.

BPN juga bertanggung jawab dalam penyelesaian sengketa tanah, yang sering menjadi tantangan besar di Indonesia. Tingginya nilai ekonomi tanah, terutama di kawasan perkotaan, seringkali memicu konflik antar pihak yang mengklaim kepemilikan. Dalam peran ini, BPN berfungsi sebagai mediator dan fasilitator untuk menyelesaikan sengketa sesuai hukum yang berlaku, dengan mengutamakan prinsip keadilan dan transparansi. Dalam operasionalnya, BPN mengacu pada landasan hukum utama yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar utama yang mengatur pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia, dengan fokus pada kepastian hukum hak atas tanah yang tercantum pada pasal 19 UUPA mengamankan pendaftaran tanah secara menyeluruh untuk melindungi hak-hak masyarakat dan meminimalkan konflik. Sebagai institusi yang bertanggung

jawab dalam bidang pertanahan, BPN memiliki peran penting dalam pendaftaran dan legalisasi tanah untuk memastikan hak atas tanah yang diakui secara hukum. Proses pendaftaran tanah melibatkan berbagai tahapan, mulai dari pengukuran, penelitian data yuridis, hingga penerbitan sertifikat. Hal ini bertujuan untuk menciptakan basis data pertanahan yang akurat dan terpercaya.

BPN juga bertanggung jawab dalam penyelesaian sengketa tanah, yang sering menjadi tantangan besar di Indonesia. Tingginya nilai ekonomi tanah, terutama di kawasan perkotaan, seringkali memicu konflik antar pihak yang mengklaim kepemilikan. Dalam peran ini, BPN berfungsi sebagai mediator dan fasilitator untuk menyelesaikan sengketa sesuai hukum yang berlaku, dengan mengutamakan prinsip keadilan dan transparansi.

Dalam upayanya memberikan pelayanan yang lebih cepat dan efisien, BPN telah memulai transformasi digital dalam administrasi pertanahan. Digitalisasi layanan pertanahan merupakan langkah strategis untuk menjawab tantangan modernisasi, seperti mempercepat proses pendaftaran tanah, mengurangi potensi penyalahgunaan wewenang, dan meningkatkan transparansi. Salah satu inisiatif penting dalam transformasi

ini adalah penerapan sertifikat elektronik yang diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023.<sup>16</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

#### 1. Pengertian Sertifikat Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertifikat adalah dokumen atau surat resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau sebagai konfirmasi atas suatu pernyataan atau peristiwa tertentu.<sup>17</sup> Sedangkan dikutip dari dictionary sertifikat adalah:

*“A document serving as evidence or as written testimony, as of status, qualifications, privileges, or the truth of something.”*

*“A document attesting to the fact that a person has completed an educational course, issued either by an institution not authorized to grant diplomas, or to a student not qualifying for a diploma.”<sup>18</sup>*

Ilyas Ismail dalam artikelnya menyatakan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya. Namun, kekuatan pembuktian sertifikat ini dapat digugat di pengadilan jika terdapat cacat dalam penerbitannya atau jika pemegang sertifikat tidak memiliki itikad baik<sup>19</sup>. Kemudian juga,

---

<sup>16</sup> Bayu Aji Permana, Abdul Halim, dan Ali Uraidi, “Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Elektronik Dalam Perkara Perdata Menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah,”

<sup>17</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sertifikat, (<https://kbbi.web.id/sertifikat>), diakses pada tanggal 11 Oktober 2024

<sup>18</sup> Dictionary, “Certificate”, (<https://www.dictionary.com/browse/certificate>), diakses pada tanggal 11 Oktober 2024

<sup>19</sup> Ilyas Ismail, “Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan” (2014)

Urip Santoso menjelaskan bahwa sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>20</sup>.

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) sebagai bukti hukum kepemilikan atas sebidang tanah. Sertifikat ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terkait hak-hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum atas tanah yang mereka miliki. Dalam hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah menjadi instrumen legal yang sangat penting karena memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, sehingga mengurangi risiko terjadinya sengketa atau klaim dari pihak lain.<sup>21</sup>

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", (2010)

<sup>21</sup> Marcho Gideon dkk., "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021"

b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.<sup>22</sup>

Menurut Boedi Harsono, seorang pakar hukum agraria, menyatakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berarti sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak mutlak, karena masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>23</sup> Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan, penguasaan, serta hak yang melekat pada sebidang tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19, menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh

---

<sup>22</sup> Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT., “Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya”, Hal-37

<sup>23</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 472

wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah. Pendaftaran ini mencakup beberapa hal berikut:

- a. Pelaksanaan pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah serta proses peralihan hak tersebut.
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum.

Menurut Wibowo T. Tunardy, S.H., M.Kn., dalam tulisannya menyatakan bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>24</sup>

Di dalam sertifikat tanah, termuat informasi detail mengenai pemegang hak, batas-batas tanah, luas tanah, jenis hak yang dimiliki (seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna usaha), serta nomor identifikasi yang unik untuk memastikan keabsahan dokumen. Sertifikat tanah ini tidak hanya penting bagi kepemilikan individu, tetapi juga menjadi dasar legal bagi kegiatan ekonomi seperti jual beli tanah, sewa-menyewa, pewarisan, penggadaian, dan aktivitas pengalihan hak lainnya. Keberadaan sertifikat tanah sangat vital dalam menjamin

---

<sup>24</sup> Wibowo T. Tunardy, S.H., M.Kn., *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*.

kepastian hukum di bidang agraria, terutama dalam mengatasi berbagai potensi konflik kepemilikan lahan.

Sengketa tanah sering kali terjadi karena tidak adanya bukti legal yang jelas atau karena adanya sertifikat ganda pada sebidang tanah yang sama. Oleh karena itu, sertifikat tanah menjadi alat hukum yang dapat digunakan pemilik untuk mempertahankan haknya terhadap klaim pihak lain yang mungkin berusaha mengambil alih atau mengganggu kepemilikan tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat tanah yang sah, pemilik lahan memiliki kekuatan hukum yang dapat dibuktikan di hadapan pengadilan jika terjadi sengketa. Selain sebagai alat bukti kepemilikan, sertifikat tanah juga memiliki peran penting dalam mendukung pengembangan ekonomi nasional. Dalam konteks transaksi properti, sertifikat tanah menjadi persyaratan utama untuk melakukan jual beli tanah secara legal. Tanpa adanya sertifikat, transaksi tersebut tidak akan memiliki kekuatan hukum dan berisiko menimbulkan masalah di masa mendatang. Begitu pula dalam hal pewarisan tanah, sertifikat tanah menjadi dasar yang sah untuk memastikan bahwa ahli waris mendapatkan haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## 2. Pengertian Sertifikat Tanah Elektronik

Sertifikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen digital yang memberikan pengakuan resmi atas kepemilikan atau hak atas tanah. Sertifikat ini

memiliki fungsi dan kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah analog, namun disimpan dan dikelola dalam bentuk digital. Tujuan utama dari penerbitan sertifikat elektronik oleh BPN adalah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta keamanan dalam administrasi pertanahan, dengan mengurangi risiko seperti pemalsuan dokumen dan tumpang tindih kepemilikan.<sup>25</sup>

Shella Aniscasary dan Risti Dwi Ramasari menyatakan bahwa sertifikat tanah elektronik adalah dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah dalam bentuk digital yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik dan dilengkapi dengan tanda tangan elektronik untuk menjamin keasliannya<sup>26</sup>.

Menurut Rohmatun Nafisa, Keuntungan sertifikat tanah elektronik meliputi peningkatan efisiensi administrasi karena proses menjadi lebih cepat dan otomatis. Risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik berkurang karena data tersimpan secara digital di *server* yang aman. Digitalisasi data juga memberikan kepastian hukum, dengan transparansi dan validitas yang terjamin, meminimalkan potensi sengketa. Sertifikat elektronik dianggap sebagai solusi praktis untuk memastikan data tanah tetap aman, mudah diakses, dan terkelola secara

---

<sup>25</sup> Gandi Assidiqih dan Indri Fogar Susilowati, "Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia,"

<sup>26</sup> Shella Aniscasary dan Risti Dwi Ramasari, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021", (2022)

modern<sup>27</sup>. Medcom juga menjelaskan bahwa sertifikat tanah elektronik adalah versi digital dari sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN Indonesia. Sertifikat ini berfungsi sama dengan sertifikat tanah fisik, tetapi berbentuk digital dan disimpan dalam sistem elektronik yang dikelola oleh BPN<sup>28</sup>.

Penerapan sertifikat elektronik oleh BPN diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik. Pasal-pasal dalam peraturan ini memberikan dasar hukum dan panduan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dengan menggunakan sertifikat elektronik.<sup>29</sup> Berikut adalah beberapa pasal yang berkaitan dengan sertifikat elektronik yang dikeluarkan oleh BPN dan penjelasan rinci mengenai implikasinya. Pasal 1 Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023 menjelaskan definisi dari sertifikat elektronik sebagai dokumen elektronik yang diterbitkan oleh BPN, berisi data yuridis dan data fisik mengenai hak atas tanah. Pasal ini menetapkan bahwa sertifikat elektronik adalah bagian dari program modernisasi administrasi pertanahan untuk memanfaatkan teknologi informasi dalam pelayanan publik. Penerbitan sertifikat elektronik bertujuan untuk

---

<sup>27</sup> Rohmatun Nafisah, “Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

<sup>28</sup> Medcom, “Kekurangan dan Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik” (2024)

<sup>29</sup> “Berita Negara Republik Indonesia”, [www.peraturan.go.id](http://www.peraturan.go.id).

menyederhanakan proses administrasi pertanahan, meningkatkan akurasi data, dan mengurangi risiko penyalahgunaan dokumen fisik.<sup>30</sup>

Penggunaan sertifikat elektronik dalam administrasi pertanahan memiliki banyak keuntungan. Salah satu keuntungannya adalah peningkatan efisiensi dalam proses pendaftaran tanah. Dengan sistem elektronik, waktu yang diperlukan untuk memproses pendaftaran atau perubahan sertifikat dapat dipangkas secara signifikan, karena tidak ada lagi kebutuhan untuk menangani dokumen fisik yang memerlukan proses manual. Hal ini juga membantu mengurangi beban administrasi bagi BPN, yang selama ini harus mengelola jutaan dokumen fisik dari seluruh Indonesia.<sup>31</sup>

Keuntungan lainnya adalah peningkatan transparansi. Data pertanahan yang dikelola secara elektronik dapat dengan mudah diakses oleh pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan, seperti bank atau pengembang properti, selama mereka memiliki izin akses yang sesuai. Ini memungkinkan masyarakat untuk memverifikasi status tanah secara mandiri dan mengurangi potensi terjadinya penipuan atau sengketa yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selain itu, sistem ini juga memungkinkan pemerintah untuk memantau dan mengelola data

---

<sup>30</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

<sup>31</sup> Bayu Aji Permana, Abdul Halim, dan Ali Uraidi, "Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Elektronik Dalam Perkara Perdata Menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah."

pertanahan dengan lebih baik, sehingga dapat mendukung perencanaan pembangunan yang lebih efektif.

