

**IMPLEMENTASI SISTEM E-SERTIFIKAT DI
KANTOR PERTANAHAN DAERAH KABUPATEN
GROBOGAN**

SKRIPSI

Disusun untuk Memenuhi Persyaratan Studi Strata Satu (S1)
Guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Disusun Oleh:

SITI RODHOTUL JANNAH

NIM : 2102056033

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2025**

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) Eksemplar Skripsi

Hal: Naskah Skripsi

An. Sdri. Siti Rodhotul Jannah

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Siti Rodhotul Jannah

Nim : 2102056033

Jurusan : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI SISTEM E-SERTIFIKAT
DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA DI
KANTOR PERTANAHAN DAERAH
KABUPATEN GROBOGAN**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Semarang, 05 Maret 2025

Pembimbing I

Hj. Nur Hidayati Setyani SH.,MH.
NIP 196703201993032001

Pembimbing II

Tri Nurhavati M.H.
NIP 198612152019032013

PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Km. 02 Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>

PENGESAHAN

Nama : Siti Rodhotul Jannah
NIM : 2102056033
Judul : Implementasi Sistem E-sertifikat pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan

Telah diujikan pada tanggal 20 Mei 2025 oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus serta dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I.

Semarang 10 Juni 2025

Ketua Sidang

Dr. Afif Nodr. S.A.G., SH., M.Hum
NIP. 197606152005011005

Sekretaris Sidang

Tri Nurhayati, M.H.
NIP. 198612152019032013

Penguji I

Dr. Ja'far Bachaqi, S.Ag., M.H.
NIP. 197308212000031002



Penguji II

Arina Hukmi Adila, M.H.
NIP. 199401182019032022

Pembimbing I

Hj. Nur Hidayati Setyani SH., MH.
NIP. 196703201993032001

Pembimbing II

Tri Nurhayati, M.H.
NIP. 198612152019032013

MOTTO

"Dalam setapak tanah yang kita pijak, tersimpan narasi panjang tentang perjuangan, pengorbanan, dan pengharapan"

"Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan lain). Dan hanya kepada TUHAN mu engkau berharap"

(QS. AL-Insyirah, 6-8)

"Tidak ada mimpi yang gagal, yang ada hanyalah mimpi yang tertunda. Cuma sekiranya teman-teman merasa gagal dalam mencapai mimpi. Jangan khawatir mimpi-mimpi lain bisa diciptakan"

(Windah Basudara)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa hormat dan syukur, skripsi ini penulis persembahkan kepada seluruh pihak yang turut membantu serta mengiringi penulis dalam menjalani masa studi.

1. Kepada Cinta pertama dan panutanku, Bapak Hamanto dan pintu surgaku Ibu Jasipah. Terima kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Mereka memang tidak sempat merasakan Pendidikan bangku perkuliahan, namun mereka mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan doa kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studi sampai sarjana.
2. Terima kasih kepada kakak penulis, Nadia Novita Sari, suaminya Nurul Fajar Hidayat, serta adik Nail Hafizhan Rafindra yang telah memberikan dukungan secara moril maupun materil kepada penulis, serta memberikan masukan kepada penulis.
3. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Tri Nurhayati M.H. selaku Pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan masukan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Terima kasih kepada seluruh dosen Fakultas Syariah dan Hukum atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
5. Terima kasih kepada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan yang telah memberi izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di Kantah Grobogan.
6. Terima kasih kepada Bapak Muslani, A.Ptnh selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dan bapak Nur Rohman, Eko Nugroho, serta cahyono putro yang telah bersedia meluangkan waktunya memberikan informasi untuk penelitian penulis.

7. Terima kasih kepada Musfiq Ardhi Widianoro yang telah memberikan dukungan, semangat, serta menjadi tempat berkeluh kesah untuk penulis.
8. Terima kasih kepada sahabat pertama saya di Semarang, Tamma Yaktafia yang telah menjadi pendengar yang baik sekaligus orang yang selalu ada untuk penulis.
9. Terima kasih kepada sahabat saya, Kamila Nur Cahyani yang telah memberi motivasi, *support* dan semangat kepada penulis.
10. Terima kasih kepada sahabat saya, Maulia Kusuma Wardhani yang telah bersedia membantu penulis ketika mengalami kesulitan pada saat mengerjakan penulisan skripsi.
11. Terima kasih kepada sahabat tercinta "Fh Reborn" (Salsa, Alifia, Raher, Sabrina, Ghaisa, Mikyal dan Rara) yang telah menjadi sahabat sekaligus saudara yang senantiasa menemani penulis dalam keadaan sulit maupun senang.
12. Terima kasih kepada seluruh teman-teman Angkatan 21 baik dari FSH maupun fakultas lain atas kalimat dukungan yang diberikan kepada satu sama lain.
13. Dan yang terakhir, kepada diri saya sendiri. Siti Rodhotul Jannah. Terima kasih karena memilih untuk tidak menyerah, bahkan disaat langkah terasa berat dan penuh keraguan. Terima kasih karena telah berusaha bangkit dan terus melangkah meski rintangan sering menghadang. Perjalanan ini mungkin tidak sempurna, tetapi setiap usaha yang dilakukan adalah bukti keberanian dan cinta kepada diri sendiri.

DEKLARASI

DEKLARASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Rodhotul Jannah

Nim : 2102056033

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Implementasi Sistem E-sertifikat dan Perlindungan Hukumnya di Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan” ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisikan atau satu pun pikiran-pikitan orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan

Semarang, 01 Maret 2025

Deklarator



Siti Rodhotul Jannah

2102056033

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Departemen Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, pada tanggal 22 Januari 1988 Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)

خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof

ي	Ya	Y	Ye
---	----	---	----

II. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda syaddah, ditulis rangkap.

Contoh: رَبَّكَ ditulis rabbaka

الْحَدُّ ditulis *al-hadd*

III. Vokal

1. Vokal Pendek

Contoh: يَضْرِبُ ditulis *yadribu*

سَعَلَ ditulis *su'ila*

2. Vokal Panjang

Vokal panjang (*maddah*), yang dalam tulisan Arab menggunakan harakat dan huruf dengan huruf dan tanda caron (-) di atasnya: *a, i, u*.

Contoh: قَالَ ditulis *qala*

قِيلَ ditulis *qila*

يَقُولُ ditulis *yaqulu*

3. Vokal Rangkap

a. *Fathah* + ya' mati ditulis ai (أَي)

Contoh: كَيْفَ

b. *Fathah* + wawu mati ditulis au (أَوْ)

Contoh: حَوْلَ

IV. *Ta'marbutah* (ة) di akhir kata

1. *Ta' marbutah* (ة) yang dibaca mati (sukun) ditulis *h*, kecuali kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat, taubat, dan sebagainya.

Contoh: طَلْحَة ditulis *talhah*

التَّوْبَة ditulis *at-taubah*

فاطمة ditulis *Fatimah*

2. *Ta' marbutah* yang diikuti kata sandang *al* (ال), jika dibaca terpisah atau dimatikan, ditulis *h*.

Contoh: رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *raudah al-atfal*

Jika dibaca menjadi satu dan dihidupkan ditulis *t*.

Contoh: رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *raudatul atfal*

V. Kata Sandang Alif + Lam

1. Kata sandang (ال) diikuti huruf *syamsiah* ditulis sesuai dengan bunyinya sama dengan huruf yang mengikutinya, dan pisahkan dengan tanda (-).

Contoh: الرَّحِيمِ ditulis *ar-rahimu*

السَّيِّدُ ditulis *as-sayyidu*

الشَّمْسُ ditulis *as-syamsu*

2. Kata sandang (ال) diikuti huruf *qamariah* ditulis *al-* dan dipisahkan tanda (-) dengan huruf berikutnya.

Contoh: الملك ditulis *al-maliku*

الكافرون ditulis *al-kafirun*

القلم ditulis *al-qalamu*

VI. Kata dalam Rangkaian Frasa atau Kalimat

1. Jika rangkaian kata tidak mengubah bacaam, ditulis terpisah/kata per-kata, atau
2. Jika rangkaian kata mengubah bacaan menjadi satu, ditulis menurut bunyi/pengucapannya, atau dipisah dalam rangkaian tersebut.

Contoh: خَيْرُ الرَّازِقِينَ ditulis *khair al-raziqin* atau *khairurraziq*

ABSTRAK

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. Dengan perkembangan teknologi dalam bidang pertanahan, pendaftaran tanah mulai dilaksanakan secara elektronik. Dibalik kemajuan teknologi tersebut menimbulkan kekhawatiran masyarakat terkait keamanan e-sertifikat. Selain itu pemberlakuan e-sertifikat juga merupakan hal baru bagi masyarakat sehingga menimbulkan pertanyaan apakah pemberlakuan e-sertifikat pada kantor pertanahan sudah berjalan efektif dan bagaimana perlindungan hukum pada sertifikat elektronik pada kantah grobogan.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang dihasilkan melalui wawancara dan studi kepustakaan, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi sistem e-sertifikat pada kantah grobogan telah dilaksanakan mulai tanggal 12 Juni 2024 dan hingga tahun 2025 terdapat 5,07% tanah yang sudah bersertifikat elektronik di grobogan. Penerapan e-sertifikat di Kantah Grobogan sudah mulai dilaksanakan namun dalam kenyataannya masih terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, seperti sering terjadi eror pada aplikasi penunjang pendaftaran tanah elektronik dan Kurangnya literasi digital dari masyarakat sehingga penerapan e-sertifikat menjadi belum efektif.

Kata Kunci: E-Sertifikat, Hambatan, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

Land registration aims to ensure legal certainty over land. With the development of technology in the land sector, land registration has begun to be carried out electronically. Behind the advancement of technology, there are concerns from the public regarding the security of e-certificates. In addition, the implementation of e-certificates is also something new for the public, raising questions about whether the implementation of e-certificates at the land office has been effective and what the legal protection for electronic certificates at the Grobogan land office is.

This research uses a type of field research with an empirical juridical approach. The data used in this research are primary and secondary data produced through interviews and literature study, which were then analyzed qualitatively.

The results of the study show that the implementation of the e-certificate system at the Grobogan land office started on June 12, 2024, and by 2025, 5.07% of land in Grobogan had been electronically certified. The implementation of e-certificates in Kantah Grobogan has begun to be implemented, but in reality there are still several obstacles in its implementation, such as frequent errors in the supporting application for electronic land registration and the lack of digital literacy from the community so that the implementation of e-certificates is not yet effective.

Keywords: E-Certificates, Obstacles, Land Office

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, rezeki, hidayah serta karunianya kepada kita semua, sholawat serta salam kita curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **"Implementasi Sistem E-sertifikat di Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan"** demi tercapainya gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari, skripsi ini tidak dapat selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Dengan adanya kesempatan ini penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih penulis kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini baik yang membantu secara langsung maupun tidak langsung. Dengan itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nizar, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan segenap jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan segenap jajarannya.
3. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Ibu Mahdaniyal Hasanah N., M.S.I., selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H., selaku Pembimbing I dan Ibu Tri Nurhayati M.H. selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.

6. Kedua orang tua penulis, Bapak Harnanto dan Ibu Jasipah yang telah memberikan dukungan dan mengorbankan banyak hal untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
7. Kakak penulis Nadia Novita Sari, kakak ipar penulis Nurul Fajar Hidayat serta adik kecil penulis Nail Hafizhan Rafindra yang selalu memberikan dukungan moral dan materil kepada penulis.
8. Seluruh dosen civitas akademik Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
9. Seluruh Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang telah bersedia membantu penulis dan memberikan pengetahuan baru kepada penulis.
10. Masyarakat yang bersedia menjadi informan pada penelitian ini.
11. Sahabat penulis, Musfiq, Tamma, Kamila, Maulia, Salsa, Alifia, Raheer, Ghaisa, Sabrina, Mikyal, dan Rara yang telah menghibur penulis serta membantu penulis.
12. Teman-teman Angkatan 21 baik dari Fakultas Syariah dan Hukum maupun Fakultas lain yang sama-sama berjuang untuk menjadi sarjana.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik itu datang dari Allah dan segala keluputan dan kesalahan adalah berasal dari penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 05 Maret 2025

Penulis

Siti Rodhotul Jannah
2102056033

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
KATA PENGANTAR.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR GAMBAR.....	xxiii
DAFTAR BAGAN	xxiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II.....	19
TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM	19
A. Pendaftaran Tanah	19
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	19
2. Pengertian Pendaftaran Tanah secara Elektronik	23
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	23
3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	25
4. Asas-asas Pendaftaran Tanah	26
5. Objek Pendaftaran Tanah.....	28
6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	29
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	34
8. Penerbitan Sertifikat.....	36
9. Sertifikat Elektronik	37
B. Teori Bekerjanya Hukum William Chambliss dan Robert B. Seidman	38
BAB III.....	41
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN.....	41
A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN)....	41
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	42
1. Letak Wilayah	42
2. Visi dan Misi.....	43
4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.....	43

C. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	46
D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.....	48
BAB IV.....	56
ANALISIS SISTEM E-SERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN DAERAH KABUPATEN GROBOGAN.....	56
A. Implementasi Sistem E-sertifikat Pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan	56
B. Hambatan dalam Pelaksanaan E-sertifikat Pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan.....	72
BAB V.....	76
PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN.....	85
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 2 Perbedaan elektronik sertifikat dan sertifikat analog ..60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan	41
Gambar 4.1 Contoh Sertifikat Elektronik.....	62
Gambar 4.2 Contoh Sertifikat Elektronik.....	63
Gambar 4.3 Contoh Sertifikat Analog.....	65

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 Bekerjanya Hukum menurut Chambliss & Seidman ..39

Bagan 4. 1 Bekerjanya Hukum Menurut Chambliss & Seidman .73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu hal terpenting dalam hidup manusia. Manusia membutuhkan tanah karena digunakan sebagai tempat tinggal dan menjalankan seluruh aktivitasnya. Tanah sendiri merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk dikelola, dipelihara dan digunakan dengan sebaik mungkin. Sehingga dapat tercapai suatu kemakmuran. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya tanah bagi manusia sehingga tidak mengherankan jika banyak manusia yang berusaha untuk memiliki sebidang tanah. Indonesia merupakan salah satu negara yang bercorak agraris, sehingga sebagian besar penduduknya bekerja pada sektor pertanian.¹

Dalam islam Allah Swt telah menyebutkan tiga kata yang memiliki makna tanah (permukaan bumi), yakni kata *al-ardhu* (الأَرْضُ), *at-turab* (الأتربة), *at-tinu* (الطين).

Sedangkan menurut sebagian ulama fiqh tanah memiliki definisi sebagai lapisan paling atas dari permukaan bumi yang diberikan langsung oleh Allah Swt kepada makhluk-Nya untuk dimanfaatkan dan dirawat. Menurut Al-Raghib Al-Ashfahani tanah memiliki artian sesuatu yang rendah yang dapat menumbuhkan sesuatu.

¹ Putri, Ratna Komala dan Ayu Fahira, “Observasi Faktor Pendorong Produksi Padi (Studi Kasus Kecamatan Tambak dahan, subang)”, Jurnal Riset Ilmu Ekonomi, Vol.1 No.3 (2021), 132.

Kata *al-ardhu*, *at-turabu* dan *at-thinu* ini banyak disebutkan dalam Al-Qur'an salah satunya pada QS. An-Nahl ayat 65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ﴿٦٥﴾

"Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi kaum yang mendengarkan". (Q.S. An-Nahl: 65)

Selain itu kata *At-turab* dengan arti tanah juga terdapat dalam Al-Qur'an. Salah satunya pada QS. *Ali-Imron* ayat 59:

إِنَّ مَثَلَ عِيسَىٰ عِنْدَ اللَّهِ كَمَثَلِ ءَادَمَ ۖ خَلَقَهُ مِنْ تُرَابٍ ثُمَّ قَالَ لَهُ كُنْ فَيَكُونُ ﴿٥٩﴾

"Sesungguhnya perumpamaan (penciptaan) isa bagi Allah adalah seperti (penciptaan) adam. Dia menciptakannya dari tanah kemudian berfirman kepadanya, "Jadilah!" maka, jadilah sesuatu itu". (Q.S. Ali-Imron: 59)

Ayat-ayat diatas menjelaskan bahwa tanah memiliki fungsi yang beragam, dan tentunya pada kehidupan manusia tanah seringkali digunakan sebagai sarana produksi maupun tempat tinggal.

Tanah merupakan suatu objek yang pengaturannya cukup kompleks dalam tatanan hukum di Indonesia. Tanah sendiri telah diatur dalam hukum tertulis yakni pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan

UUPA). Untuk menjamin adanya kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, maka pemerintah menetapkan adanya kebijakan untuk melakukan pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini telah diatur dengan jelas melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan:

"Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia melalui ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".¹

Penjelasan dari ketentuan tersebut ditunjukkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah ini memiliki hak untuk melakukan pendaftaran tanahnya guna memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran yang dimaksud disini adalah pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadster* adapun kegiatannya meliputi:

1. Pendaftaran, pemetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak
3. Pemberian surat tanda bukti hak.²

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

² AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 1990) hlm.8

Jumlah pendaftaran tanah nasional pada tahun 2024 telah mencapai 117,4 juta bidang tanah. Sehingga hanya tersisa sebanyak 2,6 juta bidang tanah. Kementerian ATR/BPN yakin bahwa pada akhir tahun 2024 pendaftaran tanah akan mencapai 120 juta bidang tanah. Hal ini tentunya merupakan kabar yang sangat baik mengingat pada tahun 2024 telah diberlakukan aturan baru terkait adanya e-sertifikat.³

Pendaftaran E-sertifikat di Indonesia telah ditetapkan melalui adanya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, yang menjadi dasar dalam pelaksanaan sertipikat elektronik, sertipikat elektronik merupakan sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam suatu bentuk dokumen elektronik.⁴ Pemberlakuan sertifikat elektronik ini akan dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan beberapa hal, sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN No.3 Tahun 2023 yang menyatakan “Kesiapan insfrastruktur dan sumber daya manusia di kantor pertanahan, tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi disetiap kantor pertanahan, dan tingkat maturitas penggunaan layanan”. Penerapan dari sistem elektronik ini akan dilakukan oleh Menteri secara bertahap. Selanjutnya pada Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, mengatur bahwa segala kegiatan yang berhubungan dengan

³ Suhaiela Bahfein dan Hilda B Alexander, "Masih Ada 2,6 Juta Bidang Tanah yang Belum terdaftar", <https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/12/190000221/masih-ada-2-6-juta-bidang-tanah-yang-belum-terdaftar>, diakses 11 November 2024

⁴ Pasal 1 ayat (9) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah.

pendaftaran tanah harus dilakukan secara elektronik. Hal ini sejalan dengan Pasal 2 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik, yang mengatur bahwa layanan informasi kepada publik harus disediakan melalui sistem elektronik. Dalam hal ini Kementrian ATR/BPN membuat aplikasi yang merupakan realisasi dari adanya digitalisasi layanan informasi, salah satu contoh aplikasi ini bernama “Sentuh Tanahku” pembentukan aplikasi tersebut memiliki maksud untuk melakukan pemenuhan kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan layanan pertanahan yang mudah diakses kapanpun.⁵

Peraturan ini muncul untuk melakukan peningkatan administrasi pertanahan sehingga lebih efisien dan transparan dalam sistem pendaftaran tanah baik pendaftaran tersebut merupakan pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dengan adanya pembaruan peraturan ini diharapkan membawa kemudahan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah karena prosesnya lebih mudah dan hemat biaya. Selain itu aturan ini diharapkan mampu menciptakan keamanan dalam dokumen hukum atas tanah karena adanya brankas elektronik yang merupakan tempat untuk menyimpan data dan dinilai sangat aman.

Dengan adanya tranformasi digital dari sertifikat analog ke e-sertifikat ini tentunya merupakan suatu Langkah cerdas dari pemerintah. Namun, dibalik kemajuan tersebut, muncul kekhawatiran pada masyarakat terkait

⁵ Sa’adah, Ulvi Ratnaningsih dkk, “Aplikasi Sentuh Tanahku Sebagai Inovasi Pelayanan Publik di e-ser Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.K.I Jakarta”, Jurnal Administrasi Bisnis Terapan, Vol.5 No. 4.

keamanan sertipikat elektronik tersebut. Hal ini dapat terjadi karena, e-sertifikat merupakan sasaran empuk dari kejahatan siber. Hal ini menyebabkan banyaknya kekhawatiran masyarakat karena takut adanya kebocoran data dan penyalahgunaan dari e-sertifikat. Selain itu kekhawatiran ini didukung oleh banyaknya kasus kebocoran data di Indonesia bahkan hingga tahun 2024 terdapat kurang lebih 6 juta data yang bocor dan diperjualbelikan, data yang bocor antara lain nomor induk kependudukan (NIK), NPWP, alamat, nomor kontak telepon seluler, dan surat elektronik atau e-mail.⁶

Dengan adanya hal tersebut menunjukkan masih Kurangnya kesiapan infrastruktur, pemahaman masyarakat serta sumber daya manusia. Sehingga menimbulkan pertanyaan apakah pemberlakuan dari e-sertifikat pada Kantah grobogan telah efektif dan sesuai semestinya.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai “Implementasi Sistem E-sertifikat dan Perlindungan Hukumnya di Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan”. Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantah Grobogan dengan alasan adanya relevansi yang tinggi terhadap penerapan e-sertifikat yang merupakan hal baru bagi masyarakat. Pada Kabupaten grobogan memiliki karakteristik wilayah pedesaan dengan berbagai macam dinamika pertanahan, seperti sengketa tanah dan Keterbatasan pemahaman masyarakat terkait implementasi dari sistem e-sertifikat, sehingga hal ini menjadi isu yang perlu dibahas lebih

⁶ Hendrik Yaputra, “Daftar Kebocoran Data Pribadi di Era Jokowi, Paling Banyak di Instansi Pemerintah”, (<https://nasional.tempo.co/read/1919036/daftar-kebocoran-data-pribadi-di-era-jokowi-paling-banyak-di-instansi-pemerintah>, diakses 7 oktober 2024).

lanjut, mengingat banyaknya potensi permasalahan yang dapat timbul akibat perubahan sistem manual ke elektronik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi sistem e-sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam penerapan E-sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai tujuan penelitian, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi dari sistem e-sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan e-sertifikat pada Kantor pertanahan Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan Penelitian diatas, maka dengan adanya Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

Penulis berharap dengan adanya Penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa wawasan serta pemahaman yang mendalam bagi ilmu pengetahuan

khususnya pada bidang perdata yang berhubungan dengan pelaksanaan sistem e-sertifikat pada kantor pertanahan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pelaksanaan e-sertifikat pada kantor pertanahan.

b. Bagi akademisi:

Penelitian ini diharapkan menjadi informasi serta wawasan mendalam mengenai implementasi e-sertifikat pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan.

c. Bagi penulis

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini maka dapat menambah pengetahuan penulis mengenai implementasi e-sertifikat pada kantor pertanahan kabupaten grobogan.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisikan paparan singkat tentang hasil-hasil Penelitian terdahulu. Dari objek Penelitian yang akan dikaji, didalami, sehingga akan diketahui secara jelas mengenai posisi dan peran peneliti dalam hal yang akan diteliti. Tinjauan pustaka ini menampilkan Penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang akan dibahas. Tujuan dari tinjauan pustaka adalah untuk mengetahui gambaran tentang hubungan pembahasan dengan Penelitian terdahulu. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan plagiasi dari karya ilmiah yang pernah ada.

1. Tesis yang ditulis oleh M Ilham Dwi Putranto dari Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya pada tahun 2022 dengan judul “Urgensi Penerapan Sertifikat Tanah Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional”.⁷ Pada Penelitian ini membahas mengenai urgensi penerapan sertifikat elektronik pada badan pertanahan nasional dan membahas mengenai hambatan dalam implementasi Permen Nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa sertifikat elektronik dapat berlaku secara efektif dan efisien. Tesis ini memiliki kesamaan dengan penelitian ini yakni sama-sama membahas mengenai sertifikat elektronik sedangkan perbedaannya terletak dalam fokus permasalahan dalam penelitian terdahulu lebih berfokus pada urgensi penerapan sertifikat elektronik sedangkan untuk penelitian ini berfokus pada Implementasi dan perlindungan hukum pada e-sertifikat.
2. Skripsi yang ditulis oleh Thalia Jesia Putri dari Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung pada tahun 2023 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik (*E-CERTIFICATE*)”⁸ yang membahas mengenai kedudukan hukum e-sertifikat berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta membahas mengenai perlindungan hukum terhadap sertifikat tanah berbasis elektronik. Skripsi ini memiliki kesamaan dengan Penelitian yang akan penulis

⁷ M Ilham Dwi Putranto, “Urgensi Penerapan Sertifikat Tanah Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional” (Universitas Sriwijaya, 2022)

⁸ Thalia Jesia Putri, “Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik (*E-CERTIFICATE*)” (Universitas Bandar Lampung, 2023).

lakukan yakni sama-sama membahas mengenai sertifikat elektronik dan perlindungan hukumnya. Sedangkan untuk perbedaannya terdapat pada salah satu rumusan masalahnya yaitu pada Penelitian ini penulis lebih berfokus mengenai implementasi dari e-sertifikat pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan sedangkan dalam skripsi terdahulu membahas mengenai kedudukan hukum dari sertifikat elektronik dalam perundang-undangan selain itu perbedaannya terdapat dalam metode Penelitian yang digunakan untuk Penelitian terdahulu menggunakan *yuridis normative* sedangkan Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan "*field research*".

3. Skripsi yang ditulis oleh Rizqia Salsa bila dari Fakultas Bisnis dan Humaniora Universitas Nusa Putra Sukabumi pada tahun 2022 dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik”⁹ yang membahas mengenai jaminan kepastian hukum terhadap penerbitan sertifikat elektronik dan membahas mengenai kelayakan dari Permen Nomor 1 tahun 2021. Skripsi ini memiliki kesamaan dengan Penelitian yang akan penulis lakukan yakni sama-sama membahas mengenai sertifikat elektronik. Sedangkan untuk

⁹ Rizqia Salsa Bila, “Tinjauan Yuridis Terhadap Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik” (Universitas Nusa Putra Sukabumi, 2022)

perbedaannya pada skripsi terdahulu membahas mengenai jaminan kepastian hukum yang diberikan pada sertifikat elektronik dan juga membahas kelayakan dari Permen Nomor 1 Tahun 2021 sedangkan Penelitian yang akan penulis lakukan lebih berfokus pada implementasi Sistem E-sertifikat dan perlindungan hukumnya pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan.

4. Skripsi yang ditulis oleh Fadel Dwi Baskara dari Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang pada tahun 2022 dengan judul “Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia”¹⁰ yang membahas mengenai kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik di Indonesia dan implikasi hukum sertifikat tanah di Indonesia. Skripsi ini memiliki kesamaan dengan Penelitian yang akan penulis lakukan yakni sama-sama membahas mengenai sertifikat elektronik. Sedangkan untuk perbedaannya pada skripsi terdahulu lebih berfokus mengenai kekuatan hukum yang ada pada sertifikat elektronik sedangkan Penelitian ini lebih berfokus mengenai implementasi dan perlindungan hukum e-sertifikat pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan.
5. Jurnal yang ditulis oleh Reza Andriansyah Putra dan Atik Winanti dari Jurnal USM Law Reviw pada tahun 2024 dengan judul “Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri

¹⁰ Fadel Dwi Baskara, “Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia” (Universitas Bung Hatta Padang, 2022)

ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023”.¹¹ yang membahas mengenai urgensi penerbitan dari sertifikat elektronik serta membahas mengenai kesiapan regulasi terkait sertifikat elektronik hal ini tentunya berbeda dengan penelitian yang akan penulis buat karena penulis berfokus pada implementasi dan perlindungan hukum e-sertifikat pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjano Soekamto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasari oleh metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang tujuannya untuk mempelajari gejala umum hukum dengan cara menganalisis. Selain itu juga akan diadakan penyelidikan yang mendalam terkait fakta hukum sehingga dapat ditemukan solusi.¹² Metode penelitian menjadi hal yang sangat penting pada sebuah penelitian. Hal ini dapat terjadi karena, metode merupakan suatu alat dalam bertindak sehingga dengan adanya alat ini menjadikan penelitian dapat dilakukan dengan arahan yang jelas yang nantinya akan menghasilkan suatu karya ilmiah.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan "*field research*" yaitu jenis penelitian yang memiliki fungsi untuk melihat pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara

¹¹ Putra, Reza Andriansyah dan Atik winanti, “Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023”, Jurnal USM Law Review, Vol.7 No.2 (2024), 835-849.

¹² Zaenudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta:Sinar Grafika, 2021), hlm.18

langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.¹³ Atau dalam artian lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian akan diidentifikasi permasalahannya sehingga dapat menemukan solusi dari masalah tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan dengan studi lapangan maupun perundang-undangan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis data primer dan sekunder yang diperoleh secara langsung dari lapangan dengan cara wawancara, dan observasi.¹⁴ Penelitian hukum empiris pada penelitian ini dilakukan dengan berfokus pada fakta sosial yang tujuannya membahas mengenai implementasi sistem e-sertifikat dan perlindungan hukumnya di kantor pertanahan kabupaten grobogan.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di kantor Pertanahan Daerah Kabupaten grobogan.

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, sehingga sumber data dan bahan hukumnya didapatkan dengan penelitian lapangan

¹³ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang: UNPAM PRESS, 2018), hlm. 62.

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 192

(*field research*) melalui wawancara. Selain itu sumber data lainnya didapatkan dari pengkajian berbagai literatur serta peraturan perundang-undangan (*library research*).

Adapun sumber data yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari pihak pertama melalui penelitian lapangan. Data primer meliputi hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi dari pihak-pihak yang berkaitan dalam penelitian ini.¹⁵ Data primer pada penelitian ini dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan oleh peneliti yang digunakan sebagai penunjang data primer¹⁶. Data sekunder ini biasanya berbentuk dokumen dan publikasi. Pada penelitian ini data sekunder didapatkan melalui bahan hukum dan jurnal-jurnal terdahulu yang memiliki kaitan dengan penelitian ini, berikut merupakan bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini:

1) Bahan Hukum primer

¹⁵ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021), hlm.57.

¹⁶ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 71-72

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat, mencakup peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan topik permasalahan yang dibahas, yaitu: Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-poko Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang didapatkan dari sebuah publikasi hukum, jurnal hukum maupun berita-berita.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data, sehingga kegiatan tersebut lebih tersusun dan lebih mudah untuk dipahami.¹⁷ Pada penelitian ini penulis menggunakan dua metode dalam pengumpulan data, yakni:

a. Wawancara

¹⁷ Ridwan, *Statiska Untuk Lembaga dan Instansi Pemerintah/Swasta*, (Bandung: Alfabeta, 2004), 134.

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara dua orang atau lebih, dan proses tanya jawab tersebut dilakukan secara langsung. Dalam proses wawancara selalu terdapat dua pihak yang memiliki maksud tertentu, yakni seorang pencari informasi atau disebut dengan pewawancara dan ada pemberi informasi yang disebut dengan informan.¹⁸ Dalam penelitian ini peneliti merupakan pewawancara sedangkan pegawai kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan sebagai informannya. Selain dari pegawai kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan penulis juga melakukan wawancara dengan masyarakat pemilik e-sertifikat.

b. Studi Kepustakaan

Studi pustaka memiliki tujuan untuk mencari informasi yang berkaitan dengan teori, metode dan konsep yang relevan dengan penelitian ini.¹⁹ Informasi tersebut nantinya akan digunakan untuk menjadi acuan dalam menyelesaikan permasalahan yang ada. Studi pustaka didapatkan dari berbagai referensi seperti peraturan perundang-undangan, buku teks, literatur, jurnal, ebook dan lainnya.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap pengolahan data yang bertujuan agar data tersebut menjadi informasi

¹⁸ Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum", (Mataram: Mataram Univeristy Press, 2020), 95.

¹⁹ Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor, 2008), hlm. 124

yang lebih mudah dipahami.²⁰ Data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder nantinya akan di analisis menggunakan teknik analisis data kualitatif yang dijelaskan dalam bentuk uraian sistematis sehingga menghasilkan pembahasan yang jelas, tepat, serta mudah untuk dipahami. Kemudian hasil data yang telah di analisis ditarik kesimpulan dengan metode induktif. Metode induktif merupakan metode penarikan data yang didasarkan pada kenyataan di lapangan kemudian dihubungkan dengan teori, dalil, hukum, yang sesuai.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memahami isi penelitian maka penulis membuat gambaran yang jelas mengenai pembahasan dalam penelitian ini, dengan membagi penulisan ini menjadi beberapa bagian dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I berisi Pendahuluan pada ada bab ini terdapat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II berisi Tinjauan Umum tentang pendaftaran tanah dan elektronik sertifikat.

BAB III berisi Profil Kantoe Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan. Dalam bab ini menguraikan pembahasan mengenai gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang meliputi deksripsi wilayah yang terdiri dari letak geografis, profil dan visi misi. Selain itu pada bab ini akan memaparkan mengenai

²⁰ Rifa'I Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), hlm, 121.

pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan.

BAB IV berisi analisis sistem e-sertifikat dan hambatan pelaksanaan e-sertifikat pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan. Dalam bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi sistem e-sertifikat pada kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan dan hambatan pelaksanaan e-sertifikat pada Kantor pertanahan daerah kabupaten grobogan.

BAB V Penutup. Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan serta saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria telah menjelaskan bahwa seluruh tanah yang berada dalam wilayah Indonesia harus dilakukan pendaftaran agar terciptanya suatu kepastian hukum dalam masyarakat yang memperoleh hak atas tanah tersebut, sehingga dapat memberikan rasa aman dan nyaman dalam melakukan pengelolaan dari tanah tersebut sehingga dapat meningkatkan adanya kesejahteraan dan mewujudkan keadilan pada masyarakat.

Pengertian pendaftaran tanah ini tidak dapat terlepas dari kata kadaster. Kata kadaster berasal dari bahasa perancis yaitu *cadastro*, dan dalam bahasa italia berasal dari kata *catastro*, dalam bahasa jerman berasal dari kata *kataster*, sedangkan dalam bahasa latin berasal dari kata *capitastrum*. Dari seluruh kata diatas yang merupakan asal usul dalam pelaksanaan kadaster yaitu *capitastrum* yang memiliki arti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat dari benda tetap diuraikan (*een openbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschreven stend*).¹

Menurut A.P Parlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yang merupakan istilah

¹ Waksito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 2-3.

teknis untuk rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistratum* yang memiliki arti suatu unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*). *Cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi, serta sebagai rekaman yang berkesimbangan (*Continous recording*) dari hak atas tanah.¹

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Ayat (9) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian dari tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang telah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.²

Boedi Harsono menjelaskan mengenai pengertian dari pendaftaran tanah, yaitu sebagai rangkaian kegiatan yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara teratur dan secara terus menerus yang dimaksudkan untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta:Kencana, 2012), hlm 286

² Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

menyajikan data tertentu mengenai bidang atau tanah yang ada diwilayah tertentu dengan suatu tujuan.³

Dengan adanya rumusan pengertian pendaftaran tanah diatas maka terdapat beberapa unsur yang terkandung didalamnya yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan

Bahwa pada proses pendaftaran tanah terdapat serangkaian kegiatan yang berarti pada tahap penyelenggaraan kegiatan saling berkaitan antara satu dengan lainnya dan saling berurutan dalam menjalankan kegiatannya sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas yang harus dilaksanakan pemerintah demi kepentingan masyarakat dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemerintah yang memiliki wewenang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

3. Secara terus menerus

Kata terus-menerus menunjukkan bahwa pelaksanaan dari pendaftaran tanah yang sudah dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dan disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang

³ J.B. Daliyo dkk, *Hukum Agraria I (Buku Panduan Mahasiswa)*, (Jakarta, Prenahallindo, 2011), hlm. 20.

terjadi sehingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

4. Secara teratur

Kata teratur menunjukkan bahwa setiap pelaksanaan pendaftaran tanah harus berlandaskan peraturan-perundang-undangan yang berlaku.

5. Pengumpulan data tanah (data fisik dan data yuridis)

Data yang diambil pada pendaftaran tanah meliputi dua bidang, yaitu:

- a. Data fisik merupakan data mengenai tanah tersebut, yang meliputi: lokasi tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan dan tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut.
- b. Data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah tersebut, yang meliputi: pemegang haknya, pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

6. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

7. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya akan menghasilkan surat tanda bukti berupa sertifikat atas bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.⁴

⁴ Richard dan Agus Sudradjat, *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah (Berikut Contoh Draft Akta)*, (Bandung: Cendekia Press, 2024), hlm. 17-18.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah secara Elektronik

Pada tahun 2003 pemerintah melakukan suatu terobosan digital yang memiliki tujuan untuk mempermudah urusan data kependudukan dan lain sebagainya. Upaya untuk meningkatkan pelayanan publik ini diawali dengan digitalisasi biokrasi yang diadaptasi dengan teknologi informasi atau lebih dikenal dengan *electronic government* yakni sistem informasi yang menggunakan internet dan teknologi digital lain yang digunakan untuk transaksi, layanan public, koordinasi dan lain sebagainya.

Dengan adanya hal tersebut tentunya harus terdapat inovasi dalam menyelenggarakan pelayanan public agar nantinya dapat lebih efektif, efisien dan transparan. Dalam lembaga pertanahan dilakukan dengan adanya pendaftaran tanah elektronik, hal ini ditandai dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah elektronik yang kemudian dicabut dan muncul aturan baru yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam Pasal 19 UUPA kemudian dilaksanakan dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961) yang berlaku mulai tanggal 23 Maret 1961, yang diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997), yang berlaku sejak tanggal

08 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksana dari adanya PP 24/1997 ini maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMA/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian pada tahun 2021 muncul aturan baru yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 142 dan 185 Undang-Undang Cipta Kerja.

UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah dan pemegang hak atas tanah. Ketentuan ini telah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh Pemerintah, maka diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - b. Pengukuran, perpetaan, dan pembuan tanah
 - c. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - d. Pemberian surat tanda bukti hak, yang akan berlaku untuk menjadi alat bukti yang kuat.
4. Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan melihat keadaan negara dan masyarakat serta keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta

kemungkinan dari penyelenggaraannya menurut pertimbangan dari Menteri agraria;

5. Dalam peraturan pemerintah diatur mengenai biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu maka akan dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah, dengan adanya buku tanah dan sertifikat yang merupakan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang strategis dan menentukan, tidak hanya sekedar pelaksana dari ketentuan pasal 19 UUPA melainkan menjadi dasar yang mendukung berjalannya administrasi peraturan yang merupakan salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan yang ada di Indonesia.⁵

3. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan salah satu hak yang harus diberikan kepada para pemilik tanah, sehingga Pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah,

⁵ Urip Santoso, *Hukum*, 281.

pemilik satuan rumah susun, pemegang hak tanggungan, dan agar mudah untuk dapat membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak yang;

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang memiliki kepentingan termasuk pemerintah agar dapat memperoleh data dengan mudah mengenai bidang tanah yang diperlukan;
3. Untuk mewujudkan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dari ketiga tujuan di atas, maka pendaftaran tanah dapat memberikan manfaat bagi 3 (tiga) pihak yaitu:
 - a. Bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan adanya pendaftaran tersebut maka akan mendapatkan sertipikat yang merupakan alat bukti atas penguasaan haknya;
 - b. Bagi pihak ketiga atau pihak yang memiliki kepentingan yaitu untuk mendapatkan keterangan mengenai tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum;
 - c. Bagi pemerintah yaitu untuk ikut serta mendukung kebijaksanaan dalam bidang pertanahan.

Fungsi pokok dari adanya pendaftaran tanah yaitu agar dapat memperoleh alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya perbuatan hukum mengenai tanah yakni berupa sertipikat, selain itu memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁶

4. Asas-asas Pendaftaran Tanah

⁶ Richard dan Agus Sudradjat, *Teori*, 24.

Asas-asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan terhadap asas-asas pendaftaran tanah sebagai berikut:

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah tersebut
- b. Asas aman, dalam pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah yaitu adanya sertifikat tanah yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah
- c. Asas terjangkau, tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah diperuntukkan bagi semua masyarakat sehingga harus memperhatikan kebutuhan masyarakat dengan ekonomi lemah. Hal ini dapat dilaksanakan dengan pembebanan biaya yang efisien atas pendaftaran tanah
- d. Asas mutakhir, dalam kegiatan pendaftaran tanah pemeliharaan data harus secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang sesuai setiap saat

- e. Asas terbuka, masyarakat dapat memperoleh atau mengetahui keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang sesuai dan disusun dengan sedemikian rupa di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas *specialiteit*

Pelaksanaan pendaftaran tanah harus diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pada pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas *openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan suatu data yuridis mengenai siapa saja yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana peralihan dan pembebanannya terjadi. Data ini harus terbuka untuk umum, sehingga setiap orang dapat mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk pengajuan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang dan lain-lain.

5. Objek Pendaftaran Tanah

⁷ Urip Santoso, *Hukum*, 290-292.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 menegaskan bahwa hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara

Dari objek-objek pendaftaran tanah diatas, yang wajib dilakukan pendaftaran meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Kesemuaan objek tersebut dibukukan dalam Buku tanah dan diterbitkan menjadi sertifikat yang merupakan surat tanda bukti haknya kecuali pada tanah negara tidak perlu diterbitkan suatu sertifikat.⁸

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai suatu negara sangat bergantung dengan asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Asas hukum dalam pengalihan hak atas tanah ada dua, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Meskipun suatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi dalam kenyataannya tidak ada negara yang murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi karea kedua asas

⁸*Ibid.*, 299.

hukum/sistem pendaftaran tanah ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing sehingga setiap negara akan menentukan sistem pendaftaran tanahnya sendiri.

Sistem pendaftaran tanah mencakup mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan pentajian data yuridis serta tanda bukti haknya.⁹ Pada sistem pendaftaran tanah dikenal dengan 2 macam, yaitu:

1. Sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*)

Akta merupakan sumber data yuridis, hal ini disebabkan karena akta-akta tersebut didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). pada sistem ini PPT bersifat pasif karena tidak melakukan pengujian kebenaran data dalam akta yang didaftar. Sistem pendaftaran akta melakukan pendaftaran terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukan perbuatan hukum mengenai hak tersebut.

2. Sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan hukum yang menimbulkan adanya perubahan dilain waktu maka harus dibuktikan dengan adanya akta. Pada sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif karena melakukan pengujian kebenaran hak yang termuat pada akta yang didaftarkan. Akta disini merupakan sumber dari data.

Adapun sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), hal ini ditandai dengan adanya buku tanah sebagai

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)* (Jakarta: Djambatan, 2013) hlm, 76.

dokumen yang memuat suatu data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan dengan diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Dalam pendaftaran tanah dikenal dengan adanya beberapa macam sistem publikasi yang dianut oleh negara yang telah melaksanakan pendaftaran tanah, berikut merupakan uraian mengenai sistem pendaftaran tanah:¹⁰

1. Sistem positif

Dalam sistem positif orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan mutlak terhadap haknya. Apabila terdapat pendaftaran maka negara akan menjamin bahwa hal tersebut sudah benar dan sesuai. Pada sistem ini, pelaksanaan pendaftaran tanah harus benar-benar teliti apakah benar orang yang mendaftarkan tanah tersebut merupakan pemegang hak asli.

Sistem ini memiliki ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by registration*" (dengan adanya pendaftaran maka diciptakan hak), pendaftaran menimbulkan suatu "*indefeasible title*" (hak yang mutlak), dan "*the register is everything*" (untuk dapat memastikan adanya hak dan pemegang haknya maka dapat dilihat dari buku tanahnya). Apabila pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pada saat melakukan pendaftaran terdapat kesalahan karena pejabat pendaftaran, maka ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian yang berbentuk uang.¹¹

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum*, 80.

¹¹ Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2011), hlm, 118-119.

Sistem positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, buku tanah merupakan bentuk penyajian data yuridis dan pada sistem ini sertifikat merupakan surat tanda bukti bagi hak tersebut. sistem positif akan menghasilkan suatu produk hukum yang kebenarannya bersifat mutlak dan telah dijamin oleh pemerintah.

Sistem positif memiliki beberapa kelebihan, yakni:

- a. Negara menjamin data yang disajikan secara mutlak
- b. Pejabat pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti;
- c. Mekanisme kerja penerbitan sertifikat hak atas tanah mudah dipahami oleh masyarakat.

Sistem positif memiliki beberapa kelemahan, yakni:

- a. Karena pejabat pendaftaran tanah harus bertindak aktif dan teliti, maka waktu pelaksanaannya relatif lebih lama;
- b. Apabila pendaftar hak atas tanah tersebut bukan pemilik aslinya maka pemilik hak atas tanah yang sebenarnya akan kehilangan haknya;
- c. Wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administratif, hal ini terjadi karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

2. Sistem Negatif

Sertifikat yang dikeluarkan merupakan suatu alat bukti yang kuat atas hak tanah tersebut. Sehingga semua keterangan dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Apabila keterangan di dalam sertifikat tidak benar maka akan ada perubahan di dalamnya.

Peralihan hak atas tanah dalam sistem negatif menggunakan asas *nemo plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari

perbuatan pihak lain yang menglihkan haknya tanpa sepengetahuan pemegang hak sebenarnya. Tanda utama dari sistem ini adalah tidak adanya jaminan secara mutlak bahwa nama orang yang terdaftar di dalam buku tanah merupakan pemilik asli. Selain itu dalam sistem negatif ini adalah peran pasif dari pejabat tanah, hal ini terjadi karena tidak adanya kewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan pada pejabat tanah.

Kelebihan dari sistem negatif adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya, sedangkan untuk kelemahannya adalah sebagai berikut:

- a. Pejabat balik nama tanah berperan pasif, sehingga menyebabkan adanya tumpang tindih dari sertifikat tanah;
 - b. Mekanisme penerbitan hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat.¹²
3. Sistem negatif yang mengandung unsur positif

Sistem negatif yang mengandung unsur positif merupakan sistem publikasi yang dianut oleh negara Indonesia. Indonesia sendiri tidak menggunakan sistem punlikasi positif murni dan tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni.¹³

Pasal 19 UUPA secara tersirat menyebutkan bahwa indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, namun menggunakan unsur-unsur positif

¹² Arie Lestario dan Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia", *NotaryLaw Journal*, Vol.1 No.1 (Januari,2022), 9-10.

¹³ Eman Sulaiman, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Ash-Shahabah Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Vol. 8, No. 1, 2022, 10-11.

yang mengikutinya, sehingga pembuktian sertifikat di Indonesia tidak berlaku secara mutlak, tetapi merupakan bukti yang kuat. Hal ini telah dinyatakan dalam penjelasan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak muncul bukti sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang valid. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data di dalam buku tanah dan surat ukur, hal ini terjadi karena data tersebut diambil dari buku tanah dan surat ukur".

Adanya ketentuan di atas menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan sehingga tidak dapat berlaku secara mutlak.¹⁴

7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, menjelaskan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dapat dilaksanakan dalam kedua sistem pendaftaran tanah, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*opzet* atau *intial registration*)

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran pada tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilaksanakan melalui pendaftaran

¹⁴ Safitri, Fina Ayu, Lita Tyesta alw, dan Anggita Doramia Lumbanraja, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang", NOTARIUS, Vol.13 No. 2 (2020), hlm, 791.

tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara serentak meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan pada wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini didasarkan atas rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan sistem ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotadibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek dari pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah dari desa/kelurahan yang dilakukan secara mandiri atau massal. Apabila dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah sistematis maka pendaftaran tanahnya akan menggunakan sistem pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan apabila terdapat permintaan dari pihak yang memiliki kepentingan.¹⁵

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*bijhouding* atau *maintenance*)

¹⁵Isnaini, dan Anggreni Atmei Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima, 2022), hlm, 71.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis, seperti beralihnya hak atas tanah, dibebaninya dan berubahnya nama pemegang hak yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan memiliki kewajiban untuk mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.¹⁶

8. Penerbitan Sertifikat

Hasil akhir dari adanya kegiatan pendaftaran tanah adanya diterbitkannya sertifikat hak atas tanah kepada pemilik hak.¹⁷ Sertifikat tanah merupakan dokumen tanah sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Pengertian sertifikat tanah menurut Pasal 1 ayat (20) PP No. 24 tahun 1997, yaitu:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah".

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sertifikat tanah. Sertipikat tanah dapat

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum*, 308.

¹⁷ Eman Sulaiman, "Sertifikat Tanah yang Cacat Hukum", *Ash-Shahabah Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Vol. 9, No. 1, Januari 2023, 105.

dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

F.X Sumarja berpendapat bahwa sertifikat merupakan suatu dokumen yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk data fisik dan yuridisnya, dengan syarat informasi hukum dan fisik tersebut sesuai dengan informasi yang terdapat pada surat ukur dan buku tanah.¹⁸ Data fisik yaitu informasi mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan serta hal-hal yang berkaitan dengan bangunan dan suatu hal yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum suatu bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan, pemegang haknya, hak-hak pihak ketiga, dan beban-beban lain yang membebaninya.

9. Sertifikat Elektronik

Sertifikat elektronik merupakan sertifikat yang diterbitkan dengan sistem elektronik dan berbentuk dokumen elektronik. Sertifikat elektronik merupakan bentuk modernisasi dari layanan pertanahan, yang mulai diperkenalkan pada tahun 2021. Dokumen elektronik dalam sertifikat elektronik dapat diakses secara *online* melalui perangkat *gadget*, laptop maupun komputer. Dalam elektronik sertifikat terdapat beberapa informasi seperti data pertanahan, data pribadi, maupun informasi lain terkait pertanahan. Sertifikat elektronik dikemas dalam sebuah file yang dapat diakses dimanapun sehingga memudahkan bagi pemegang hak atas tanah dan dinilai lebih aman dari sertifikat

¹⁸ Fx. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010) hlm, 46.

konvensional¹⁹. Sertifikat elektronik memiliki beberapa keunggulan jika dibandingkan dengan sertifikat analog, berikut merupakan beberapa keunggulannya:

1. Kemudahan akses informasi
 Dalam sertifikat elektronik terdapat *QR Code* yang ketika discan akan langsung terhubung pada dokumen elektronik yang terdapat dalam aplikasi sentuh tanahku. Selain itu *QR Code* memiliki fungsi untuk mempermudah proses pemberkasan dokumen.
2. Keamanan data lebih terjamin
 Dalam segi keamanan sertifikat elektronik dinilai lebih aman karena dianggap tidak dapat dipalsukan. Selain itu elektronik sertifikat menggunakan *hashcode* yang dibuat oleh sistem elektronik. *Hashcode* merupakan kode unik yang berisi Nomor seri yang merupakan gabungan dari huruf dan angka. Selain itu dalam sertifikat elektronik menggunakan tanda tangan elektronik (TTE) yang memiliki tujuan untuk menghindari pemalsuan sertifikat.
3. Efisiensi pemberkasan
 Pada pembuatan sertifikat elektronik hanya menggunakan satu Nomor yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang digunakan untuk seluruh urusan administrasi pada pendaftaran elektronik sertifikat, sehingga hal tersebut dinilai lebih mudah dan efisien.

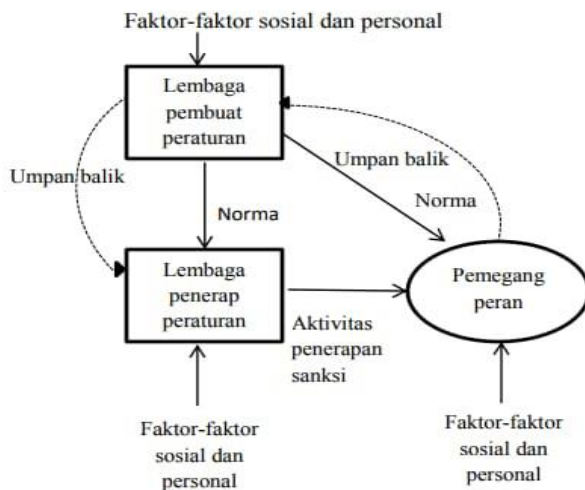
B. Teori Bekerjanya Hukum William Chambliss dan Robert B. Seidman

Berdasarkan teori bekerjanya hukum, Robert B. Seidman dan William J Chambliss, menjelaskan bahwa

¹⁹ Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat elektronik.

proses bekerjanya hukum dipengaruhi oleh empat komponen utama yaitu lembaga pembuat hukum, pelaksana hukum, para pemegang peran, pengaruh kekuatan personal maupun sosial. Selanjutnya keempat komponen tersebut akan membentuk hubungan yang berwujud sebagai berikut:

Bagan 2.1 Bekerjanya Hukum menurut Chambliss & Seidman



Pertama, setiap aturan hukum itu menunjukkan bagaimana seharusnya pemegang peran untuk bertindak. Kedua, tindakan apa yang akan diambil oleh pemegang peran akan sangat tergantung dan dipengaruhi oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dari aktivitas pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks ekonomi, sosial, politik, dan lainnya yang bekerja atas dirinya. Pemegang peran merupakan subjek yang diatur oleh hukum, memiliki hak dan kewajiban, serta memberi respon terhadap peraturan yang ada.

Ketiga, tindakan apa yang akan diambil oleh lembaga pelaksana (penegak hukum) sebagai respon terhadap peraturan hukum akan sangat tergantung dan dipengaruhi oleh peraturan hukum yang berlaku, dari aktivitas pelaksanaannya, sanksi-sanksinya, serta dari seluruh kompleksekonomi, sosial, politik dan lainnya serta dari umpan balik antara pemegang peran dan birokrasi. Lembaga ini bertanggungjawab atas implementasi peraturan, pemberian sanksi terhadap pelanggaran, serta menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan aturan.

Keempat, tindakan apa yang diambil oleh lembaga pembuat hukum sebagai respon terhadap peraturan hukum akan sangat tergantung dan terpengaruh oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, serta dari seluruh kompleks kekuatan sosial, ekonomi, politik, dan lainnya yang bekerja atas dirinya serta umpan balik antara pemegang peran dan birokrasi. Lembaga ini bertanggungjawab atas substansi hukum yang dibuat dengan mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, politik yang nantinya akan mempengaruhi perilaku dari masyarakat.

Chambliss dan Seidman menekankan bahwa efektivitas bekerjanya hukum dalam masyarakat tidak hanya ditentukan oleh isi peraturan hukum itu sendiri, melainkan merupakan hasil interaksi dari keempat komponen tersebut. Secara garis besar bekerjanya hukum dalam masyarakat akan ditentukan oleh beberapa faktor utama. Faktor utama tersebut meliputi seluruh komponen sistem hukum, yaitu faktor substansial, faktor structural dan faktor kultural.²⁰

²⁰ Chambliss & Seidman, *Law, Order and Power*, Dikutip dari Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa 1979), hlm 48.

BAB III
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN
A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional
(BPN)



Gambar 3.1 Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan

Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut dengan BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintah pada bidang agraria dan tata ruang. BPN bertugas dan bertanggung jawab kepada Presiden melalui Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan.¹

Badan pertanahan nasional (BPN) merupakan lembaga yang ada di Indonesia yang memiliki tugas dan wewenang untuk memberikan atau menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah pada tanah yang kriterianya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di tingkat daerah maka dibentuklah Kantor Wilayah BPN yang terdapat di

¹ Pasal 1 Perpres Nomor 48 Tahun 22 tentang Badan Pertanahan Nasional.

provinsi dan Kantor Pertanahan yang terdapat di Kabupaten/Kota.

B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

1. Letak Wilayah

Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selanjutnya disebut Kantah Grobogan beralamat di Jl. Jend Sudirman No. 47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111.

Kabupaten Grobogan merupakan salah satu Kabupaten yang secara geografis berada di bagian timur dan berada di jalur tengah Provinsi Jawa Tengah, terletak diantara $110^{\circ}15' \text{ BT} - 111^{\circ}25' \text{ BT}$ dan $7^{\circ}\text{LS} - 7^{\circ}30' \text{LS}$ dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Barat : Kabupaten Semarang dan Demak.

Sebelah Utara : Kabupaten Kudus, Pati, dan Blora.

Sebelah Timur : Kabupaten Blora.

Sebelah Selatan: Kabupaten Ngawi, Sragen, Boyolali, dan Semarang.

Secara administratif Kabupaten Grobogan terdiri dari 19 kecamatan dan 280 desa/kelurahan. Kabupaten Grobogan memiliki luas $2.023,85 \text{ km}^2$. Wilayah kerja BPN grobogan meliputi: Kecamatan Kedungjati, Kecamatan Karangrayung, Kecamatan Penawangan, Kecamatan Toroh, Kecamatan Geyer, Kecamatan Pulkulon, Kecamatan Kradenan, Kecamatan Gabus, Kecamatan Ngarigan, Kecamatan Wirosari, Kecamatan Tawangharjo, Kecamatan Grobogan, Kecamatan Purwodadi, Kecamatan Brati, Kecamatan

Klambu, Kecamatan Godong, Kecamatan Gubug, Kecamatan Tegowanu, dan Kecamatan Tanggunharjo.¹

2. Visi dan Misi

Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selalu berusaha memberikan pelayanan terbaik kepada seluruh masyarakat yang mengalami kesulitan untuk memperoleh informasi dan menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan. Adapun visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu:

a. Visi

Visi Kantor Pertanahan Kabupaten adalah Terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya: "Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong".

b. Misi

- 1) Menyelenggarakan penataan ruang dan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan;
- 2) Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.

4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

¹ Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Grobogan, <https://dpmpmsp.grobogan.go.id/2-uncategorised/353-profil-kabupaten-grobogan>, yang diakses pada tanggal 26 Januari 2025.



**Gambar 3.2 Struktur Organisasi Kantor
Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan²**

Berikut merupakan tinjauan mengenai susunan, kedudukan, wewenang, dan tugas seksi-seksi dalam struktur organisasi Kntor Pertanahan Kabupaten Grobogan:

1. Kepala Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 Kantor Pertanahan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan.

2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Menurut Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2020, sub bagian tata usaha memiliki tugas untuk melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, Pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitas

²Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, <https://kab-grobogan.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 26 Januari 2025.

reformasi birokrasi serta penanganan pengaduan pada kantor pertanahan.

3. Seksi Survei dan Pemetaan

Menurut Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020, seksi survei dan pemetaan bertugas untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan Kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

5. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Menurut Pasal 27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2020, seksi penetapan hak dan pendaftaran bertugas untuk melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan dari penetapan hak atas tanah dan ruang dan pendaftaran tanah serta ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, ketatusahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

6. Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Menurut Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2020, seksi penataan dan pemberdayaan memiliki tugas untuk melaksanakan landrwform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penata gunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang

dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

7. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Menurut Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2020, seksi pengadaan tanah dan pengembangan memiliki tugas untuk melaksanakan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan, dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

8. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Menurut pasal 33 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 tahun 2020, seksi pengendalian dan penanganan sengketa bertugas untuk melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara-perkara yang berkaitan dengan pertanahan.³

C. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional

Ditinjau dari Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN memiliki tugas dan wewenang yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Disamping itu BPN juga memiliki beberapa fungsi, berikut merupakan fungsi dari BPN:

³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

1. Penetapan dan penuyusunan kebijakan pada bidang pertanahan;
2. Pelaksanaan dan perumusan aturan pada bidang survey, pengukuran maupun pemetaan;
3. Pelaksanaan dan perumusan aturan pada bidang hak atas tanah, pendaftaran tanah maupun pemberdayaan dari masyarakat;
4. Pelaksanaan dan perumusan aturan pada bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Pelaksanaan dan perumusan aturan pada bidang pengadaan tanah;
6. Pelaksanaan dan perumusan aturan pada bidang pengendalian dan sengketa pertanahan serta penanganan sengketa pertanahan;
7. Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas pada lingkungan BPN;
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi dalam lingkungan BPN;
9. Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi pada bidang pertanahan;
10. Melakukan penelitian dan pengembangan pada bidang pertanahan;
11. Menjalankan pembangunan sumber daya manusia dalam bidang pertanahan.⁴

Melihat pada sebelas fungsi dari BPN maka dapat dikatakan BPN memiliki kewenangan untuk bertanggungjawab sebagai instansi vertikal yang melaksanakan tugas pemerintah pada bidang pertanahan.

⁴ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang kebijakan nasional dalam bidang pertanahan telah disebutkan mengenai kewenangan dari BPN, kewenangan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Membangun sistem informasi dan manajemen dalam bidang pertanahan;
2. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan, yang terdiri dari:
 - a. penyusunan basis data tanah aset negara atau pemerintah daerah pada seluruh indonesia;
 - b. mempersiapkan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang kemudian dapat dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;
 - c. pemetaan kadastral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan penggunaan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 - d. pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatam tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah yang beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.⁵

D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan untuk menjamin adanya kepastian hukum hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor

⁵ Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.

pertanahan kabupaten grobogan meliputi dua hal yaitu pendaftaran tanah untuk pertama dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN dengan tujuan mempercepat proses pendaftaran tanah secara menyeluruh pada suatu wilayah.

Program PTSL berbeda dengan program-program sebelumnya, hal ini dikarenakan pada program ini presiden ikut serta memantau, mengevaluasi bahkan turun tangan langsung dalam pembagian sertifikat PTSL. Program ini dilakukan pada setiap Kabupaten, Kota maupun provinsi dan memiliki tujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah. PTSL merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.

Menurut Seksi Pengadaan tanah menyatakan "Program PTSL pada Kabupaten Grobogan dimulai sejak tahun 2023 dan memiliki target sebanyak 25 ribu lahan bersertifikat melalui program ini. Pada tahun 2023 program ini telah mencapai target yakni sebanyak 27.026 penerbitan sertifikat hak atas tanah (SHAT) pada 79 desa di 19 kecamatan se-Grobogan, namun kendati target sudah tercapai PTSL tetap dilakukan dan akan berakhir pada tahun 2025".⁶

Selanjutnya kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik yakni proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara mandiri oleh pemilik tanah yang belum terdaftar dalam PTSL. Jadi untuk pendaftaran tanah

⁶ Wawancara bersama seksi pengadaan tanah, Bapak Rustanto, pada 1 Februari 2025. (blm dmasukn)

secara sporadik ini pemilik tanah mengurus pendaftaran tanahnya secara mandiri pada Kantah (ATR/BPN) grobogan, pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang memiliki kepentingan.

Selain pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, Kantah grobogan memiliki pelayanan lain yakni pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun, peralihan hak, pewarisan/wasiat.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pencatatan/pendaftaran kembali terhadap bidang tanah yang telah memiliki sertifikat sebelumnya, hal ini dilakukan untuk melakukan penyesuaian data fisik dan data yuridis yang terdapat di kantor pertanahan, dengan perubahan yang terjadi di lapangan, agar data tersebut selalu terjamin.

Pada saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantah Grobogan telah menggunakan pendaftaran tanah secara elektronik. Hal ini merupakan bentuk modernisasi layanan pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik mulai diberlakukan secara serentak pada bulan juni tahun 2024, hingga saat ini telah terdapat 25.563 tanah atau sekitar 5,07% tanah di grobogan yang telah menggunakan sertifikat elektronik. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Grobogan menyatakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik dan penerbitan sertifikat elektronik di Kantah Grobogan masih terdapat beberapa kendala dan hambatan seperti gangguan teknis pada aplikasi penunjang pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan pendaftaran tanah elektronik mengalami keterlambatan dan digitalisasi peta pada letter c dinilai lebih sulit dibandingkan dengan sertifikat analog, selain itu

literasi digital masyarakat masih rendah sehingga belum mempercayai adanya aturan ini.⁷

Dengan adanya peralihan dari sertifikat analog kepada sertifikat elektronik ini menimbulkan adanya respon yang berbeda dari masyarakat, berikut merupakan wawancara penulis kepada masyarakat dan pegawai kantah grobogan. Berdasarkan wawancara dengan bapak cahyono, menyatakan pada awalnya informan berniat balik nama pada awalnya informan tidak mengetahui terkait adanya peralihan sertifikat analog ke sertifikat elektronik. Informan mengaku baru mengetahui adanya peralihan dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik ketika dijelaskan oleh pegawai Kantah Grobogan.

Terkait perlindungan hukum informan menyatakan bahwa ia tidak mengetahui bentuk perlindungan hukum yang ada pada sertifikat elektronik, informan juga tidak mengetahui perbedaan antara sertifikat analog dengan e-sertifikat, pada awalnya informan merasa kurang yakin dengan keamanan e-sertifikat hal ini dikarenakan banyaknya berita kebocoran data dan tidak adanya sosialisasi terkait e-sertifikat. Namun ketika informan melakukan balik nama di Kantah grobogan pegawai kantah grobogan memberikan penjelasan terkait e-sertifikat sehingga informan menjadi percaya dengan keamanan dari e-sertifikat. Pengalaman informan dalam mengurus sertifikat elektronik cukup positif. Hal ini disebabkan adanya arahan yang jelas dari pegawai kantah. Selain arahan yang jelas pegawai kantah juga membantu informan mendownload aplikasi "Sentuh Tanahku" aplikasi ini digunakan untuk mengakses informasi mengenai Daftar pengurusan berkas, info sertifikat, plot

⁷ Wawancara bersama Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Bapak Muslani, pada 13 Februari 2025

bidang tanah dan lain sebagainya sehingga memudahkan informan ketika akan mencari informasi mengenai tanah dimanapun dan kapanpun.⁸

Hasil wawancara dengan bapak Nur rohman, menyatakan pada awalnya informan datang ke Kantor Pertanahan Grobogan untuk melakukan peralihan hak warisan, setelah informan mulai mengajukan persyaratan, pegawai Kantah menjelaskan bahwa terdapat peralihan dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik, pada awalnya informan menolak dan bertanya kepada pegawai kantah apakah dapat memilih untuk tetap memakai sertifikat analog tetapi tidak bisa sehingga informan pasrah saja dengan kebijakan yang berlaku. Selain itu informan mengeluh karena susah nya mengurus pendaftaran sertifikat karena banyaknya syarat dan biaya dan informan lebih senang menggunakan sertifikat analog yang dinilai sudah biasa digunakan sehingga proses peralihan hak menjadi lebih mudah. Informan mengatakan tidak adanya sosialisasi mengenai kebijakan ini sehingga menimbulkan adanya kebingungan dalam pengurusan sertifikat. Kendati demikian informan memberikan respon positif terhadap pelayanan yang diberikan oleh pegawai kantah Grobogan, menurutnya penjelasan dari pegawai kantah sangat jelas dan ramah.

Terkait perlindungan hukum dalam e-sertifikat informan menyatakan ia merasa pemberlakuan elektronik sertifikat ini dinilai kurang aman karena pada awalnya sertifikat berbentuk buku tetapi tiba-tiba diubah menjadi bentuk elektronik sehingga menimbulkan adanya kekhawatiran. Informan juga menyatakan bahwa ia tidak

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Cahyono putro, Informan yang telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantah Grobogan, 24 Januari 2025.

mengetahui adanya perlindungan hukum terhadap e-sertifikat, selain itu informan merasa keamanan dari sertifikat analog lebih baik dari e-sertifikat.⁹

Hasil wawancara dengan Bapak eko, menyatakan sekitar 3 bulan lalu informan membeli sebidang tanah dan berencana untuk mengurus balik nama pada sertifikat. Saat informan melakukan jual beli dihadapan notaris informan menyampaikan keinginannya untuk mengurus balik nama secepatnya. Notaris kemudian menjelaskan adanya kebijakan baru bahwa sertifikat analog telah dgant menjadi sertifikat elektronik. Akhirnya informan melakukan pengurusan balik nama sertifikat secara mandiri, di sana pegawai kantah kembali menjelaskan bahwa sertifikat analog telah diganti dengan sertifikat elektronik. Kemudian informan mencari informasi terlebih dahulu mengenai kebijakan sertifikat elektronik hingga akhirnya melakukan balik nama. Informan mengatakan proses pembuatan sertifikat elektronik ini susah-susah gampang karena banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi. Informan mengatakan mengalami kendala karena ini merupakan pengalaman pertama dalam pengurusan balik nama sehingga ada beberapa berkas yang masih kurang. Namun, informan mengatakan bahwa ia merasa terbantu karena adanya arahan dari pegawai kantah.

Menurut informan Proses pengurusan dan pendaftaran berkas hanya membutuhkan waktu 5 hari kerja tetapi untuk penerbitan sertifikat belum dapat diketahui dengan pasti, dari segi biaya informan mengatakan bahwa pengurusan balik nama maupun pendaftaran tanah lainnya

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Nur Rohman, Infroman yang telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantah Grobogan, 02 Januari 2025.

pasti relatif mahal, dan biaya yang dikeluarkan tergantung besar dari tanah yang dimilikinya.¹⁰

Terkait perlindungan hukum e-sertifikat, informan menyatakan ia merasa yakin dengan pemberlakuan sertifikat elektronik, pada awalnya informan menyatakan adanya kekhawatiran terhadap keamanan dari e-sertifikat namun karena aturan ini telah ditetapkan dan tidak ada pilihan lain maka informan mengikuti arahan yang ada. informan menyatakan bahwa ketika melaksanakan pendaftaran tanah, pegawai dari Kantah Grobogan memberikan informasi mengenai keamanan dan perlindungan hukum dari e-sertifikat selain itu pegawai kanah juga mengarahkan untuk mengunduh aplikasi sentuh tanahku, karena dalam aplikasi tersebut berisi informasi tentang tanah seperti batas patok, data tanah dan lainnya. Akta sertifikat elektronik memiliki kode unik dan tanda tangan elektronik yang diklaim tidak dapat dipalsukan. Selain itu informan menyatakan bahwa ketika terdapat permasalahan terkait e-sertifikat maka dapat melakukan pengaduan pada kantor pertanahan grobogan melalui sarana WhatsApp atau datang langsung pada kantor pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah bersungguh-sungguh dalam penerapan e-sertifikat namun sosialisasinya belum merata karena masih terdapat beberapa masyarakat yang belum mengerti dan paham terkait perlindungan dari e-sertifikat sehingga pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi yang merata pada seluruh elemen masyarakat sehingga masyarakat merasa yakin dan

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Eko Nugroho, informan yang telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantah Grobogan, 20 Januari 2025.

mengetahui perlindungan terhadap e-sertifikat dan pemberlakuan e-sertifikat akan menjadi lebih efektif.¹¹

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Eko Nugroho, informan yang telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantah Grobogan, 20 Januari 2025.

BAB IV

ANALISIS SISTEM E-SERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN DAERAH KABUPATEN GROBOGAN

A. Implementasi Sistem E-sertifikat Pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan

Tanah merupakan hal penting dalam kehidupan manusia karena dapat dimanfaatkan dan dikelola sehingga dapat memenuhi kehidupan manusia. Dalam pengelolaan tanah diperlukan adanya hak atas tanah. Hak ini dapat memberikan wewenang kepada seseorang untuk menggunakan, mengelola, memanfaatkan dan menjual tanah tersebut. Sehingga dengan adanya hak atas tanah ini maka hukum akan memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah. Hak atas tanah dapat diperoleh melalui adanya pendaftaran tanah.¹

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan secara terus menerus yang memiliki maksud untuk mengumpulkan, mengelola, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam hukum pertanahan, karena dengan adanya pendaftaran tanah maka negara dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Pada awalnya proses pendaftaran tanah masih dilakukan dengan cara biasa sehingga tak jarang terdapat kesalahan penulisan maupun kesalahan lainnya, sehingga seiring dengan berjalannya arus modernisasi yang ditandai dengan kecanggihan teknologi, komunikasi dan informasi, maka pendaftaran tanah mulai dilaksanakan secara elektronik.

¹ Wawancara bersama kepala Seksi Penataan Hak dan Pendaftaran, Bapak Muslani, pada 13 Februari 2025.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat secara elektronik ini tidak dilaksanakan dengan serentak tetapi dilaksanakan secara bertahap agar nantinya proses pelaksanaannya sesuai dengan regulasi yang ada.

Pada tahun 2021 Menteri ATR/BPN telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, yang kemudian dicabut dan pada tahun 2023 muncul aturan baru, yakni Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Permen ini merupakan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja tepatnya pada Pasal 147 dan Pasal 175 UU Cipta Kerja. Pasal 147 menyebutkan: Tanda Bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk didalamnya akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lain yang memiliki kaitan dengan tanah maka dapat berbentuk elektronik", sedangkan dalam Pasal 175 membahas mengenai wewenang pejabat dan/atau badan pertanahan dapat membuat keputusan dengan bentuk elektronik.

Menurut Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, pendaftaran tanah secara elektronik dimulai dari pendataan hingga penerbitan sertifikat elektronik yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara digital dan tersusun menjadi satu pada kementerian. Proses pengesahannya juga dilaksanakan secara digital. Muatan dalam dokumen elektronik berisi identitas pemilik hak, data yuridis dan data fisik.

Kantor Pertanahan daerah Kabupaten Grobogan telah melaksanakan perubahan pendaftaran tanah menjadi pendaftaran tanah elektronik dan perubahan dari sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, dimulai dari tanggal 12 Juni 2024, pemberlakuan elektronik sertifikat ini

didasarkan karena kemajuan teknologi dan banyak instansi yang juga mengeluarkan produk elektronik seperti KTP, SIM dan lain-lain sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga mengikuti perkembangan teknologi dengan mengeluarkan elektronik sertifikat yang dinilai lebih praktis bagi masyarakat. Adapun tujuan utama diberlakukannya e-sertifikat adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat karena keamanan data e-sertifikat dinilai lebih aman karena adanya brankas elektronik yang digunakan untuk menyimpan data dan apabila terjadi kehilangan maka pemegang hak atas tanah dapat mencetaknya kembali.

Hingga saat ini terdapat 25.563 tanah atau sekitar 5,07 % tanah di grobogan yang telah menggunakan e-sertifikat, pemberlakuan e-sertifikat di grobogan paling banyak pada program PTSL. Proses pendaftaran tanah analog dan elektronik tidak memiliki perbedaan yang besar, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum atas pemilik tanah, pendaftaran tanah di Kantah (ATR/BPN) Grobogan memiliki beberapa tahapan dan persyaratan yang harus dipenuhi, adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain sebagai berikut:

- a. Identitas dari pemilik:
 1. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 2. Kartu Keluarga (KK)
 3. Fotokopi NPWP
 4. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB)
- b. Bukti Kepemilikan Tanah:
 1. Sertifikat asli
 2. Akta jual beli
 3. Surat izin mendirikan bangunan
 4. Serat pernyataan kepemilikan
 5. Letter C

6. Surat riwayat tanah
7. Surat pernyataan tidak sengketa
- c. Lain-lain:
 1. Surat kuasa semisal dikuasakan
 2. Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah dan persetujuan tetangga batas.²

Selanjutnya merupakan tahapan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan daerah kabupaten Grobogan, yakni:

1. Pemohon atau kuasa pemohon mendatangi kantor pertanahan dengan membawa dokumen yang dibutuhkan.
2. Pemohon mengisi formulir pendaftaran dan menyerahkan seluruh dokumen untuk discan dan diupload disistem aplikasi pertanahan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) atau apabila masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah secara mandiri dapat mengupload berkas-berkasnya pada aplikasi sentuh tanahku.
3. Setelah seluruh dokumen divalidasi dan skor validasi sudah mencapai 100% maka, pemohon dapat memantau proses penerbitan sertifikat tanah melalui aplikasi sentuh tanahku yang dapat diaktivasi dengan NIK pada kantor pertanahan.
4. Tahapan selanjutnya adalah pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Tahapan ini dilaksanakan dalam satu kegiatan sehingga menghasilkan e-sertifikat yang disahkan dengan tanda tangan elektronik dan mengesahkan sertifikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

² Hasil wawancara bersama Kepala Seksi Penataan Hak dan Pendaftaran, Bapak Muslani, Pada 17 Februari 2025.


Sertifikat elektronik memiliki beberapa perbedaan dengan sertifikat analog, berikut merupakan beberapa perbedaan dari sertifikat analog dan sertifikat elektronik:

Tabel 4. 1 Perbedaan elektronik sertifikat dan sertifikat analog

No	Perbedaan	Sertifikat Elektronik	Sertifikat analog
1	Kode Dokumen	Menggunakan kode unik pada dokumen elektronik yang dihasilkan oleh sistem	Menggunakan kode unik dengan mengkombinasi angka dengan huruf pada kode blanko
2	<i>Scan QR Code</i>	Menggunakan kode QR untuk mendapatkan informasi langsung mengenai e-sertifikat sehingga dapat mempermudah masyarakat melihat informasi tentang tanah	Tidak menggunakan <i>QR Code</i>
3	Nomor Identitas	Hanya menggunakan satu jenis Nomor yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB)	Terdiri dari beberapa Nomor yaitu Nomor hak, Nomor surat ukur, Nomor identifikasi bidang dan

			Nomor peta bidang
4	Ketentuan kewajiban dan larangan	Menyatakan aspek <i>Right, responsibility, registration</i> yang dimana ketentuan kewajiban dan larangannya dicantumkan	Dicatat pada kolom petunjuk, pencatatan ketentuan ini tidak sama tetapi bergantung pada kantor pertanahan masing-masing
5	Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan elektronik sehingga tidak dapat dipalsukan	Menggunakan tanda tangan manual sehingga rawan untuk dipalsukan
6	Bentuk dokumen	Berbentuk dokumen elektronik sehingga informasi yang diberikan padat dan singkat	Berbasis kertas berupa blanko yang terdiri dari beberapa lembar.

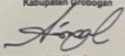
Dengan melihat tabel di atas dapat dikatakan bahwa e-sertifikat memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan sertifikat analog. Berikut merupakan contoh dari e-sertifikat dan sertifikat analog serta keterangan bagian-bagian dari elektronik sertifikat dan sertifikat analog.


 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA

Edisi 1 | Pemecahan 1
 OV/HFq

SERTIPIKAT HAK MILIK 2
 NIB. 11.10.000022303.0


3 Hak Milik ini terdaftar atas nama pemegang hak yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, serta batasan dan kewajiban, pembebanan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini

Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Grobogan
 4
 Siti Aleyah
 NIP. 198003242003122013

5 **BIDANG TANAH**
 Bidang tanah ini terletak di Desa Kunjeng Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah seluas 223 m² (dua ratus dua puluh tiga meter persegi)

6 **PEMEGANG HAK**
 1) JOKO INDARTO - GROBOGAN, 30 Oktober 1982 - 0.25 bagian 2) JASMAH - GROBOGAN, 10 Oktober 1960 - 0.25 bagian
 3) INDRA CAHYONO - GROBOGAN, 18 Juni 1995 - 0.25 bagian 4) SITI INDARWATI - GROBOGAN, 26 Juni 1988 - 0.25 bagian

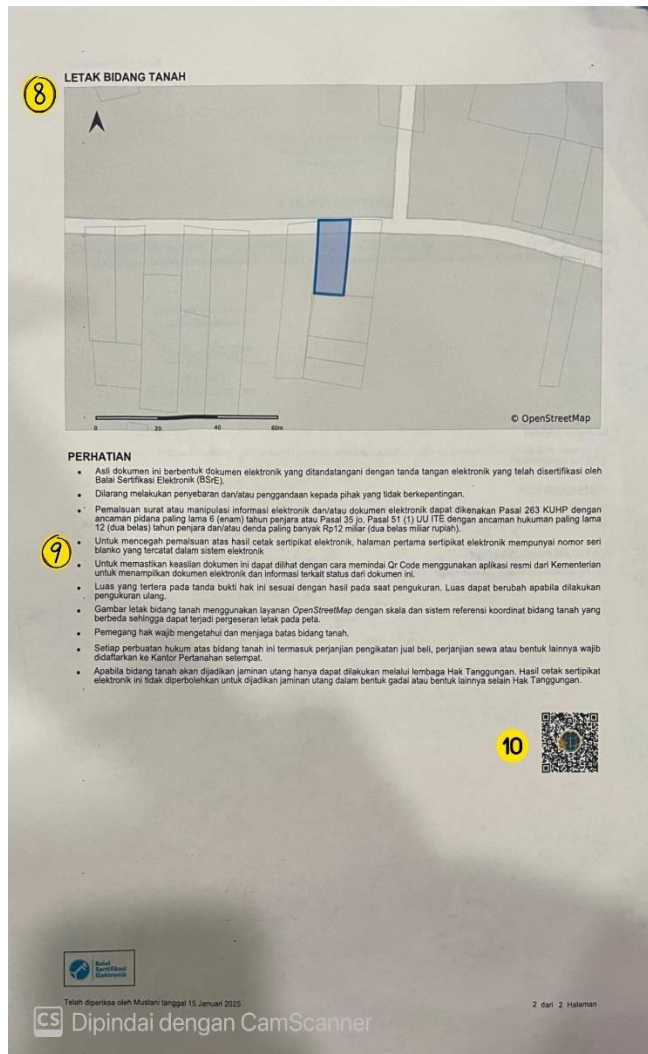
7 **CATATAN PENDAFTARAN**
 1) Pemecahan dari bidang Hak Milik Nomor 00274 Desa Kunjeng Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah



1 dari 2 halaman

Telah diperiksa oleh Mutiara tanggal 15 Januari 2025
 CS Dipindai dengan CamScanner
 A4607839

Gambar 4.1 Contoh Sertifikat Elektronik



Gambar 4.2 Contoh Sertifikat Elektronik

Sertifikat elektronik berbeda dengan sertifikat analog, sehingga bagian-bagian dari sertifikat elektronik

juga berbeda dengan sertifikat analog. Berikut merupakan bagian-bagian yang terdapat dalam sertifikat elektronik:

1. Angka edisi sertifikat elektronik
Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan sertifikat elektronik;
2. Jenis Hak dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
Jenis hak akan disesuaikan dengan hak yang dibukukan/didaftarkan
NIB berbentuk *single ID* yang merupakan refrensi seluruh kegiatan dalam pendaftaran tanah;
3. Baris pernyataan deklaratif
Berisi kalimat yang mendeskripsikan penerbitan tanda bukti hak kepemilikan bidang tanah dan jangka waktu serta berakhirnya hak (apabila ada);
4. Spesimen Tanda tangan
Menunjukkan nama dan jabatan beserta specimen tanda tangan elektronik pengesahan sertifikat elektronik;
5. Bidang tanah
Berisi informasi letak bidang tanah dan luas bidang tanah;
6. Pemegang hak
Berisi nama dari pemilik bidang tanah;
7. Catatan pendaftaran
Berisi uraian dasar perolehan tanah dan status catatan terakhir;
8. Keterangan letak bidang tanah
Berisi uraian lokasi bidang tanah, luas hasil pengukurannya;
9. Perhatian
Berisi pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertifikat yang berbentuk elektronik;
10. *QR Code*

Data *encrypt* id e-sertifikat yang digunakan untuk mengakses informasi mengenai e-sertifikat melalui sistem yang telah disediakan kementerian.

Dengan adanya perbedaan dari sertifikat elektronik dan sertifikat analog menjadikan sertifikat elektronik lebih praktis dibandingkan dengan sertifikat analog, berikut merupakan contoh dari sertifikat analog:

Halaman: 1		PENDAFTARAN - PERTAMA	
a.) HAK : a 1 No. : Desa/Kel. : b Tgl berakhirnya hak : c	f.) NAMA PEMEGANG HAK Tanggal lahir / Akta Pendirian 6		
b.) NIB Letak Tanah 2			
c.) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian Hak 3 3. Pemecahan/ Pemisahan /Penggabungan	g.) PEMBUKUAN 7 Tgl Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota ttd.		
d.) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan 4 Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	h.) PENERBITAN SERTIPIKAT Tgl Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota 8 NIP.		
e.) SURAT UKUR Tgl. 5 No. Luas.			
i.) PENUNJUK 9			

Gambar 4.3 Contoh Sertifikat Analog

Berikut merupakan unsur-unsur yang terdapat dalam sertifikat analog:

1. Berisi jenis hak yang digunakan, Lokasi tanah dan berisi kapan berakhirnya hak (khusus untuk Hak Pakai, HGU dan HGB);
2. Berisi Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yaitu nomor pengenal khusus yang diberikan pada setiap bidang tanah di Indonesia, yang sifatnya unik atau tunggal;
3. Asal Hak menerangkan asal darimana alas hak atas tanah dimohonkan sertifikat tanahnya, apakah tanah tersebut berasal dari konversi Hak-hak barat, pemberian Hak dari tanah negara bebas, pengakuan hak dari tanah adat, seperti Girik, Letter C, Ketitir, Pipil atau Petok D.
4. Dasar pendaftaran berisi surat keputusan (SK) yang menjadi dasar pendaftaran dalam pembuatan sertifikat;
5. Surat ukur merupakan dokumen yang membuat data fisik suatu bidang dalam bentuk peta. Surat ukur berisi Nomor surat, tanggal penerbitan, dan luas bidang;
6. Terdapat nama pemegang hak;
7. Pembukuan yang berisi tanggal dalam daftar penyelesaian pendaftaran tanah dan tanggal penandatanganan buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Ketua Ajudikasi;
8. Tanggal penerbitan tanah, yakni tanggal ditandatanganinya sertifikat tanah;
9. Penunjuk merupakan orang yang menunjukkan batas-batas tanah.

Kantah (ATR/BPN) Grobogan memiliki komitmen tinggi atas pemberlakuan e-sertifikat sehingga mengadakan sosialisasi terkait pendaftaran tanah secara elektronik dan pemberlakuan e-sertifikat pada masyarakat. Sosialisasi ini biasanya dilakukan bersamaan dengan

program PTSL, sosialisasi juga dilaksanakan pada instansi terkait seperti PPAT, pemda, dan lain sebagainya. Kantah grobogan berupaya memberikan layanan terbaik untuk pemberlakuan e-sertifikat ini.

Berdasarkan wawancara penulis dengan masyarakat yang telah melaksanakan proses pendaftaran tanah secara elektronik, penulis menemukan berbagai tanggapan yang berbeda, sehingga penulis melakukan analisis sebagai berikut:

Pertama, pendaftaran tanah yang dilakukan oleh bapak cahyono menunjukkan bahwa informan sebenarnya tidak mengetahui adanya peralihan dari sertifikat analog menuju sertifikat elektronik. Jika dilihat dari asas pendaftaran tanah maka dalam kasus ini masih belum memenuhi asas sederhana yang dimana dalam asas tersebut memuat ketentuan pokok maupun prosedur yang harus dipahami oleh pemilik kepentingan, sedangkan informan tidak mengetahui adanya peralihan tersebut dan tidak mengetahui teknis pendaftaran tanah secara elektronik. Kendati demikian informan memberikan pendapat yang positif terkait pelaksanaan pendaftaran tanah ini, hal ini disebabkan adanya arahan yang jelas dari pegawai kantah grobogan terkait proses pendaftaran tanah.

Kedua, pendaftaran tanah yang dilakukan oleh bapak Nur rohman, yang menunjukkan adanya penolakan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah ini, penolakan ini dikarenakan Kurangnya pemahaman informan terhadap aturan baru ini, selain itu informan menyatakan tidak adanya sosialisasi terkait elektronik sertifikat sehingga membuat informan menjadi tidak percaya dan menolak elektronik sertifikat. Informan juga mengeluh karena adanya arahan untuk mendownload aplikasi sentuh tanahku yang merupakan aplikasi penunjang elektronik sertifikat. Jika dilihat dari asas pendaftaran tanah tentunya

hal ini belum sesuai dengan asas sederhana yang dimana dalam asas tersebut menunjukkan bahwa ketentuan pokok maupun prosedur harus mudah dipahami dengan pihak yang berkepentingan sedangkan menurut informan ia tidak mengetahui adanya aturan baru ini sehingga menimbulkan adanya penolakan, selain pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberikan kepastian hukum namun pada kenyataannya informan merasa tidak percaya dengan aturan baru ini sehingga tidak terpenuhinya kepastian hukum pada informan.

Ketiga, pendaftaran tanah yang dilakukan dengan bapak Eko, informan mengakui bahwa ia telah mengetahui adanya aturan baru terkait elektronik sertifikat ini, sehingga informan melakukan pendaftaran tanah secara mandiri pada kantah grobogan, informan menyatakan proses pendaftaran tanah secara elektronik terbilang susah-susah gampang, informan juga menyatakan bahwa awalnya ia sempat ragu terkait keamanan dari elektronik sertifikat ini, keraguan ini muncul karena maraknya kasus kebocoran data dan jual beli data di media sosial. Jika dihubungkan dengan asas sederhana tentunya hal ini belum sesuai karena dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, karena informan merasa prosedur pendaftarannya tidak mudah dipahami selain itu informan juga menyatakan masih adanya keraguan terkait keamanan dari elektronik sertifikat.

Dengan melihat tanggapan yang berbeda-beda dari masyarakat yang telah melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik tentunya pemberlakuan elektronik sertifikat masih belum sepenuhnya efektif, hal ini disebabkan masih Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aturan baru ini, masyarakat masih belum sepenuhnya

mempercayai peralihan aturan ini, sehingga masih belum menimbulkan adanya kepastian hukum pada masyarakat.

Selain itu, untuk mengetahui apakah pemberlakuan sistem e-sertifikat ini dapat diterima oleh masyarakat dan dikatakan efektif tentunya dapat dilihat dari seluruh aspek yang ada. Menurut Chamblis dan Seidman bekerjanya hukum dalam masyarakat tidak hanya didasarkan atas aturan tertulis saja tetapi harus melibatkan interaksi antara lembaga pembuat hukum, lembaga pelaksana, pemegang peran dan pengaruh personal maupun sosial.

Chambliss dan Seidman menegaskan bahwa efektivitas hukum dipengaruhi oleh beberapa hal, yakni:

1. Bagaimana aturan hukum tersebut dibuat dan diterapkan;
2. Bagaimana masyarakat dan pelaksana hukum merespon aturan tersebut;
3. Faktor ekonomi, sosial, politik, dan budaya yang mempengaruhi aturan tersebut.

Sehingga dalam penerapan e-sertifikat, ketigas aspek di atas harus berjalan beriringan agar dapat diterapkan secara efektif di Kantah Grobogan.

Kementerian ATR/BPN merupakan lembaga pembuat hukum yang mengatur mengenai kebijakan e-sertifikat diseluruh indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 dan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) merupakan dasar penerapan elektronik sertifikat. Aturan tersebut berisikan pedoman pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Adanya kebijakan ini mengharuskan para pemegang peran baik pegawai Kantah Grobogan maupun masyarakat, untuk menerima perubahan dalam pendaftaran tanah dan bentuk sertifikat biasa menjadi digital. Kantah grobogan mulai menerapkan

kebijakan baru terkait pendaftaran tanah elektronik dimulai sejak 12 Juni 2024, hal ini akan terus dilaksanakan secara bertahap agar nantinya seluruh tanah di Grobogan memiliki sertifikat dengan bentuk elektronik. Namun regulasi ini masih bersifat umum dan belum terdapat petunjuk teknis yang spesifik bagi daerah, termasuk pada kabupaten grobogan.

Selain itu tidak semua daerah memiliki kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia yang sama dalam penerapan sistem e-sertifikat. Sehingga masih terdapat beberapa kendala dalam penerapan e-sertifikat.

Menurut Chambliss dan Seidman, tindakan pembuat hukum sangat dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi, dan politik. Agar sistem e-sertifikat dapat diberlakukan dengan optimal maka, pemerintah perlu membuat regulasi yang lebih lengkap dan membuat panduan bagi daerah yang menerapkan sistem ini. Selain itu pemerintah harus memastikan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas serta memberikan dukungan bagi daerah yang masih mengalami kendala dalam infrastruktur dan kesiapan SDM.

Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Daerah kabupaten Grobogan merupakan lembaga pelaksana pada penerapan e-sertifikat, sehingga memiliki peran penting dalam menjamin kelancaran penerapan sistem e-sertifikat ini. Proses digitalisasi ini membutuhkan kesiapan teknis maupun sumber daya manusia yang kompeten, serta adanya koordinasi yang jelas antara instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian ATR/BPN. Kantor Grobogan menyatakan bahwa kantor pertanahannya telah siap melakukan penerapan sistem e-sertifikat, namun tak jarang dalam penerapan sistem ini terdapat beberapa kendala teknis seperti adanya gangguan pada aplikasi, dan menghadapi beberapa masyarakat yang

masih belum menerima adanya perubahan sistem analog ke digital. Sehingga, kritik dan saran dari masyarakat menjadi faktor penting dalam peyesuaian kebijakan serta meningkatkan kualitas pelayanan.

Pemegang peran dalam sistem e-sertifikat mencakup beberapa pihak seperti: masyarakat yang merupakan pemohon, pegawai kantor pertanahan dan Notaris/PPAT. Masyarakat merupakan pemegang peran utama sehingga harus menerima adanya kebijakan baru terkait implementasi sistem e-sertifikat pada Kantah (ATR/BPN) Grobogan. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum memahami konsep e-sertifikat dan merasa kemananan e-sertifikat lebih rendah dari sertifikat analog, tetapi Kantah grobogan berusaha memberikan pelayanan terbaik dengan cara memberikan Salinan kertas yang berisikan sertifikat elektronik yang akan disimpan oleh masyarakat sehingga masyarakat menjadi yakin terhadap pemberlakuan sistem e-sertifikat.

Chamblis dan seidman menyatakan bahwa tindakan masyarakat dalam merespon aturan sangat dipengaruhi oleh pemahaman mereka terhadap aturan, serta kondisi ekonomi dan sosial yang ada.

Sehingga, pemerintah perlu memperluas sosialisasi agar masyarakat menjadi paham mengenai pemberlakuan e-sertifikat dan pemerintah harus meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan digital.

Implementasi sistem e-sertifikat pada Kantah (ATR/BPN) Grobogan sudah berjalan sesuai dengan aturan yang ada tetapi masih terdapat beberapa hal yang perlu untuk diperbaiki sehingga dapat menjadikan bekerjanya hukum secara maksimal dan dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan E-sertifikat Pada Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan

Kantor pertanahan kabupaten grobogan telah menerapkan sistem pendaftaran tanah elektronik sejak tanggal 1 juni 2024. Penerapan sistem ini memiliki tujuan untuk meningkatkan efisisensi layanan, transparansi, serta menjamin keamanan data pertanahan. Dalam pelaksanaannya sertifikat hak atas tanah tidak lagi diterbitkan dalam bentuk fisik melainkan dalam bentuk digital yang datanya tersimpan dalam sistem elektronik yang terintegrasi.

Namun dalam proses transisi dari sistem manual ke sistem digital masih terdapat beberapa hambatan tidak dapat dicegah, hambatan tersebut seperti:

1. Keterbatasan infrastruktur teknologi
Penerapan pendaftaran tanah elektronik memerlukan aplikasi yang mendukung proses verifikasi data pertanahan namun pada kenyatannya aplikasi penunjang pendaftaran tanah sering mengalami gangguan teknis, seperti tidak dapat diakses, tidak dapat verifikasi data sehingga menyebabkan keterlambatan dalam penerbitan e-sertifikat;
2. Kesiapan dan kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM)
Kurangnya pelatihan terkait pendaftaran tanah elektronik kepada pegawai kantah grobogan yang mengakibatkan adanya kebingungan bagi pegawai senior terkait sistem ini, sehingga menyebabkan pemberlakuan e-sertifikat masih belum maksimal;
3. Literasi Digital masyarakat yang rendah
Sebagian masyarakat masih belum mempercayai dengan adanya pemberlakuan e-sertifikat dan tetap

mengingkan sertifikat analog karena dinilai lebih aman;

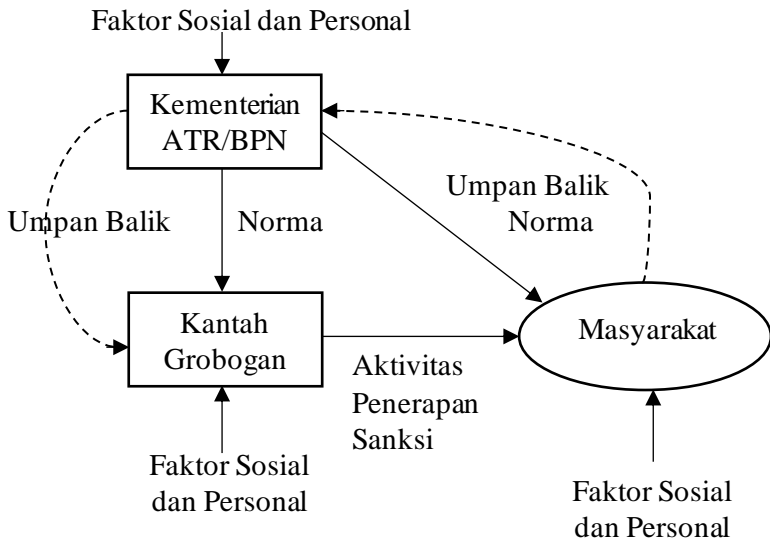
4. Sulitnya peralihan hak atas tanah seperti Letter C, Girik dan lain sebagainya ke e-sertifikat

Dokumen tersebut merupakan dokumen lama yang banyak ditulis dengan tangan dan disimpan secara manual di kantor desa, sehingga banyak dokumen yang rusak, hilang, tidak terbaca maupun tidak lengkap. Sehingga dalam proses peralihannya menjadi lebih sulit.

Selain itu peta bidang pada letter c sering tidak akurat sehingga harus dipastikan terlebih dahulu, dan mengakibatkan peralihannya menjadi lebih sulit dan merupakan salah satu hambatan pelaksanaan e-sertifikat.

Dalam memahami efektivitas dari kebijakan hukum tentunya tidak dapat melihat aturan tertulisnya saja melainkan harus melihat fakta yang terjadi di lapangan. Hal ini juga berlaku pada pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik dan penerbitan e-sertifikat. Chamblis & Seidman menyatakan hukum dapat dikatakan berjalan efektif apabila ketiga elemen utama dalam proses bekerjanya hukum berjalan beriringan, yakni lembaga pembuat hukum, lembaga pelaksana hukum dan para pemegang peran. Sehingga apabila ketiga elemen tersebut dapat berjalan beriringan maka nanti penerapan aturan hukum menjadi efektif dan dapat berjalan semestinya. Berikut merupakan bagan bekerjanya hukum menurut Chambalis dan Seidman.

Bagan 4. 1 Bekerjanya Hukum Menurut Chambliss & Seidman



Dalam penerapan e-sertifikat Kementerian ATR/BPN merupakan lembaga yang memiliki wewenang untuk membuat peraturan yang berlaku secara nasional mengenai e-sertifikat. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, peraturan ini merupakan dasar dalam penerapan e-sertifikat. Namun dalam penerapan e-sertifikat masih belum tersedia aturan pendukung yang lebih rinci mengenai pelaksanaan e-sertifikat pada tingkat daerah. Aturan tersebut diperlukan karena tidak semua wilayah memiliki kesamaan infrastruktur. Selain itu mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi masalah terkait e-sertifikat masih belum jelas aturan hukumnya, hingga saat ini, aturan hukum terkait penyelesaian sengketa masih lebih banyak yang

berfokus pada sertifikat analog, sehingga perlu adanya regulasi baru mengenai penyelesaian sengketa apabila e-sertifikat bermasalah.

Chambliss dan Seidman juga menyatakan bahwa efektivitas hukum sangat bergantung pada lembaga pelaksana hukum, Kantah (ATR/BPN) Grobogan merupakan lembaga yang memiliki tanggungjawab untuk memastikan aturan ini bekerja efektif pada masyarakat. Meskipun pendaftaran tanah elektronik dan penerbitan e-sertifikat sudah dilaksanakan di Kantah Grobogan namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hambatan seperti Keterbatasan infrastruktur teknologi maupun rendahnya literasi digital dari masyarakat sehingga menyebabkan penerapan sistem e-sertifikat pada kantah grobogan dapat dikatakan belum efektif. Sehingga pemerintah harus memberikan sosialisasi yang merata terkait aturan ini baik untuk pegawai dari kantah grobogan maupun bagi masyarakat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan di atas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Implementasi sistem e-sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dimulai sejak tanggal 12 juni tahun 2024, pemberlakuan aturan baru ini merupakan upaya digitalisasi administrasi pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi dan keamanan. Penerapan aturan ini didasari oleh Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya, kebijakan ini memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah serta mengurangi resiko pemalsuan. Proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak jauh berbeda dengan pendaftaran tanah biasanya, selain itu ketika melakukan pendaftaran tanah masyarakat tidak harus datang ke Kantah Grobogan untuk menanyakan sejauh mana proses pendaftaran tanah, hal ini dikarenakan proses pendaftaran tanah dapat dipantau secara mandiri lewat aplikasi sentuh tanahku.
2. Penerapan e-sertifikat di Kantah Grobogan sudah mulai dilaksanakan namun dalam kenyataannya masih terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, seperti sering terjadi eror pada aplikasi penunjang pendaftaran tanah elektronik dan Kurangnya literasi digital dari masyarakat sehingga penerapan e-sertifikat menjadi belum efektif. Sehingga masih diperlukan adanya sosialisasi terkait pendaftaran tanah elektronik dan penerbitan e-sertifikat.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis, maka adapaun saran atau rekomendasi dari penulis yaitu:

1. Pemerintah perlu melakukan evaluasi terhadap aplikasi penunjang pendaftaran tanah yang sering mengalami error. Gangguan teknis yang sering terjadi dapat menghambat proses administrasi pertanahan dan mengurangi efektivitas penerapan e-sertifikat.
2. Kantah Grobogan perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat terkait e-sertifikat, hal ini disebabkan banyaknya masyarakat yang belum memahami konsep e-sertifikat dan perubahan kebijakan.
3. Masyarakat harus meningkatkan literasi dan wawasan mengenai pertanahan, terutama terkait digitalisasi pertanahan seperti pendaftaran tanah secara elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.P. Parlindungan. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.
Mandar Maju.
- Abubakar, R. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian*.
SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga.
- Adi, R. (2021). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*.
Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. UMPAMPRESS.
- Daliyo, J. ., Sidharta, B. A., Sembiring, I., Sabon, M. B.,
Soeryowinoto, P., Gaharpung, M., Yontah, W.,
Linawati, & Soedijana, F. (2011). *Hukum Agraria I
(Buku Panduan Mahasiswa)*. Prenahallindo.
- Fajar, M., & Ahmad, Y. (2010). Dualisme Penelitian Hukum
dan Empiris. In *Pustaka Pelajar*. Pustaka Pelajar.
- Fuady, M. (2006). *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan
Perdata)*. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (n.d.). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat
Indonesia*. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah
Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan
pelaksanaannya)*. Djambatan.

- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*. Alfabeta.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Raharjo, S. (1979). *Hukum dan Masyarakat*. angkasa.
- Richard, & Sudradjat, A. (2024). *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah (Berikut Contoh Draft Akta)*. Cendekia Press.
- Ridwan. (2004). *Statiska Untuk Lembaga dan Instansi Pemerintah/Swasta*. Alfabeta.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Prestasi Pustaka.
- Sumarja, F. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.
- Waksito, & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di indonesia*. Kencana.
- Zed, M. (2008). *Metode Penelitian Kepustakaan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Karya Ilmiah

- Ariana, I. N. (2022). Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Alat Bukti Elektronik Berdasarkan Putusan MK Nomor 20/PUU-XIV/2016. *Unes Law Review*, 5(1).
- Baskara, F. D. (2022). *Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia* [Thesis Master]. Tidak Diterbitkan. Fakultas Hukum. Universitas Bung Hatta Padang.
- Jesia, P. T. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate)* [Skripsi]. Tidak Diterbitkan, Fakultas Hukum, Univeritas Bandar Lampung.
- Lestario, A., & Erlina. (2022). *Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*. 1(1), 9–10.
- Putra, R. A., & Winanti, A. (2024). Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), 835.
- Putranto, M. I. D. (2022). *Urgensi Penerapan Sertifikat Tanah Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional* [Thesis Master, Tidak Dipublikasi]. Universitas Sriwijaya.

- Putri, R. K., & Fahira, A. (2022). Observasi Faktor Pendorong Produksi Padi. *Jurnal Riset Ilmu Ekonomi*, 1(3), 131–140. <https://doi.org/10.23969/jrie.v1i3.21>
- Sa'adah, U. R., Murwanayah, Pradana, D. I., & Masutiah. (2022). Aplikasi Sentuh Tanahku Sebagai Inovasi Pelayanan Publik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.K.I. Jakarta. *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan*, 5(1). <https://doi.org/10.7454/jabt.v5i1.1037>
- Safitri, F. A., Tyestas ALW, L., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2), 788–802. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>
- Sulaiman, E. (2022). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ash-Shahabah Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 8(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>
- Sulaiman, E. (2023). Sertifikat Tanah Yang Cacat Hukum. *Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 9(1).

Wawancara

- Rustanto, *Wawancara*, Grobogan, 1 Februari 2025.
- Muslani, *Wawancara*, Grobogan, 13 Februari 2025.

Putro, Cahyono, *Wawancara*, Grobogan, 24 Januari 2025.

Rohman, Nur, *Wawancara*, Grobogan, 02 Januari 2025.

Nugroho, Eko, *Wawancara*, Grobogan, 20 Januari 2025.

Perundang-Undangan

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan (2020).

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. 3 (2023).

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional (2020).
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/135448/perpres-no-48-tahun-2020>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Undang-Undang No.5 Tahun 1960.

Lain-Lain

Bahasa, badan pengembangan dan pembinaan. (n.d.).
“Perindungan.” KBBI Daring.
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perindungan>,
diakses pada 30 Desember 2024.

Bahfein, S., & Alexander, H. B. (2024). *Masih Ada 2,6 Juta Bidang Tanah yang Belum terdaftar*. Kompas.Com.
<https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/12/190000221/masih-ada-2-6-juta-bidang-tanah-yang-belum-terdaftar>, diakses 11 November 2024

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Grobogan. (n.d.). *Profil Kabupaten Grobogan*.
<https://dpmtsp.grobogan.go.id/2-uncategorised/353-profil-kabupaten-grobogan>, yang
diakses pada tanggal 26 Januari 2025.

Grobogan, K. P. K. (n.d.). *Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan*.
<https://kab-grobogan.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 26 Januari 2025

Jumlah Kasus dan Luas Area Konflik Agraria di Indonesia (2009-2023). (2023). Databoks.
<https://databoks.katadata.co.id/ekonomi-makro/statistik/a99ab58a6556e3c/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>, diakses 15 oktober 2024.

Yaputra, H. (2024). *Daftar Kebocoran Data Pribadi di Era Jokowi, Paling Banyak di Instansi Pemerintah*. Tempo Harian.

<https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/12/190000221/masih-ada-2-6-juta-bidang-tanah-yang-belum-terdaftar>, diakses 11 November 2024.

LAMPIRAN

1. Pedoman Wawancara Pegawai Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan

Terkait Implementasi

- a. Kapan sistem e-sertifikat ini mulai diterapkan di BPN Kabupaten Grobogan?
- b. Apa yang mendasari diberlakukannya e-sertifikat pada BPN Kabupaten Grobogan?
- c. Apa tujuan utama dari pemberlakuan e-sertifikat pada BPN Kabupaten Grobogan?
- d. Berapa luas tanah di Grobogan yang telah menggunakan e-sertifikat?
- e. Bagaimana proses pendaftaran e-sertifikat pada BPN Kabupaten Grobogan?
- f. Apakah terdapat perbedaan prosedur penerbitan e-sertifikat dan sertifikat konvensional?
- g. Bagaimana kesiapan teknologi dan infrastruktur BPN dalam mendukung diberlakukannya e-sertifikat?
- h. Apakah terdapat sosialisasi yang dilakukan BPN untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait e-sertifikat?
- i. Bagaimana kesiapan BPN Kabupaten Grobogan dalam menerapkan e-sertifikat?
- j. Apakah terdapat kendala teknis atau administratif dalam pelaksanaan e-sertifikat?
- k. Berapa banyak tanah di daerah Grobogan yang sudah menggunakan e-sertifikat/
- l. Apakah sistem e-sertifikat sudah diterapkan sepenuhnya di Kabupaten Grobogan atau masih dalam tahap pengembangan?

Terkait Perlindungan Hukum

- a. Apa dasar hukum yang menjadi acuan penerapan e-sertifikat?

- b. Bagaimana BPN memastikan adanya keamanan terhadap e-sertifikat?
- c. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum terhadap keamanan data e-sertifikat di BPN?
- d. Apakah terdapat perbedaan terkait perlindungan hukum terhadap e-sertifikat dan sertifikat konvensional?
- e. Bagaimana mekanisme penanganan sengketa jika terjadi permasalahan terkait e-sertifikat?
- f. Apa sanksi hukum yang akan dikenakan jika terjadi pemalsuan terhadap e-sertifikat?
- g. Bagaimana prosedur penanganan pengaduan e-sertifikat?
- h. Apakah terdapat hambatan dalam penerapan perlindungan hukum terhadap e-sertifikat?
- i. Bagaimana transparansi dalam pengelolaan data e-sertifikat di BPN Kabupaten Grobogan?

2. Pedoman Wawancara Masyarakat yang telah Melakukan Pendaftaran Tanah secara Elektronik

Terkait Implementasi

- a. Kapan bapak/ibu membuat e-sertifikat?
- b. Darimana bapak/ibu mendapatkan informasi mengenai peralihan dari sertifikat biasa ke s-sertifikat?
- c. Bagaimana pengalaman bapak/ibu dalam mengurus e-sertifikat di BPN Kabupaten Grobogan?
- d. Apakah bapak/ibu mendapatkan informasi yang jelas mengenai prosedur penerbitan e-sertifikat?
- e. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi ketika membuat e-sertifikat?
- f. Menurut bapak/ibu lebih mudah mana membuat e-sertifikat atau sertifikat biasa?
- g. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proses penerbitan e-sertifikat?

- h. Apakah bapak/ibu menghadapi kendala selama proses pengurusan e-sertifikat?
- i. Apakah biaya yang dikeluarkan lebih murah dari pembuatan sertifikat biasa?
- j. Apakah prosedur penerbitannya mudah difahami?
- k. Apakah terdapat sosialisasi terkait e-sertifikat oleh BPN Kabupaten Grobogan?
- l. Bagaimana pendapat bapak/ibu terkait pelayanan yang diberikan oleh BPN dalam penerbitan e-sertifikat?

Terkait Perlindungan Hukum

- a. Apakah bapak/ibu merasa aman dengan pelaksanaan e-sertifikat?
- b. Apakah bapak/ibu memiliki kekhawatiran terhadap keamanan data dari e-sertifikat?
- c. Apakah bapak/ibu mengetahui adanya perlindungan hukum terhadap e-sertifikat?
- d. Apakah bapak/ibu tahu cara untuk mengecek keaslian dari e-sertifikat?
- e. Apakah bapak/ibu tahu prosedur pengaduan jika terdapat masalah?
- f. Apa yang bapak/ibu lakukan jika terdapat masalah pada e-sertifikat seperti kehilangan data?
- g. Apakah bapak/ibu pernah mengalami masalah dengan e-sertifikat?
- h. Apakah menurut bapak/ibu e-sertifikat lebih aman dibandingkan dengan sertifikat biasa?

3. Dokumentasi Wawancara Penelitian

- a. **Wawancara dengan Bapak Muslani, A.Ptnh., M.Si selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran**



- b. Wawancara dengan Bapak Rustanto, A.Ptnh selaku Seksi Pengadaan Tanah**



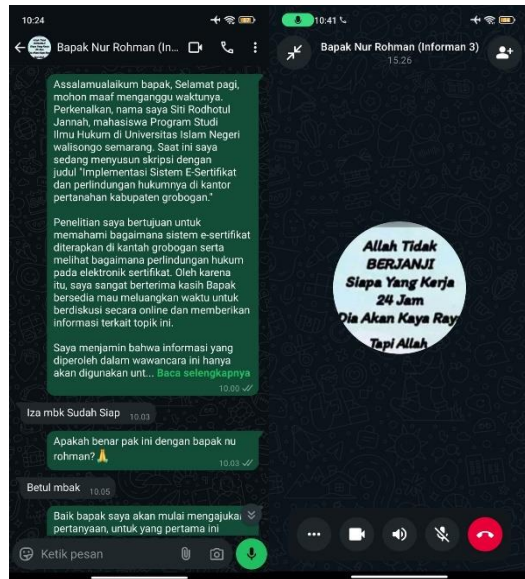
- c. Wawancara dengan Bapak Cahyono Putro selaku Masyarakat yang telah Melakukan Pendaftaran Tanah dengan Produk E-sertifikat**



- b. Wawancara dengan Bapak Eko Nugroho selaku Masyarakat yang telah Melakukan Pendaftaran Tanah dengan Produk E-sertifikat**



- c. Wawancara dengan Bapak Nur Rohman via Whatsapp selaku Masyarakat yang telah Melakukan Pendaftaran Tanah dengan Produk E-sertifikat**



4. Surat Permohonan dan Izin Riset



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>

Nomor : 377/Un.10.1/K/TA.00.01/1/2025
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal
Hal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth. :

Kepala Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan
di tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a	: Siti Rodhotul Jannah
N I M	: 2102056033
Tempat, Tanggal Lahir	: Grobogan, 24 September 2002
Jurusan	: Ilmu Hukum (IH)
Semester	: VIII (Delapan)

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul :

**"Implementasi Sistem E-sertifikat dan Perlindungan Hukumnya di Badan
Pertanahan Daerah Kabupaten Grobogan"**

Dosen Pembimbing I	: Hj. Nur Hidayati Setyani SH., MH.
Dosen Pembimbing II	: Tri Nurhayati M.H.

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansi yang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 10 Januari 2025

a.n Dekan,
Kabag. Tata Usaha,

Abdul Hakim

Tembusan :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:
(085779310788) Siti Rodhotul Jannah



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jl. Jenderal Sudirman No 47 Purwodadi 58111 Telp (0292) 421376, 421097 Fax (0292) 421097

Email : bpn_grobogan@yahoo.com Website : <http://kab-grobogan.bpn.go.id>

Nomor : B/UP.02.03/45-33.15.100/II/2025
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Riset

Yth. Siti Rodhotul Jannah
di
tempat

Dengan Hormat,

Menindaklanjuti Surat Saudara Nomor: 377/Un.10.1/K/TA.00.01/1/2025 tanggal 10 Januari 2025 perihal tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan bahwa permohonan izin penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan pada prinsipnya dapat dilaksanakan dengan mengikuti tata tertib dan disiplin perkantoran yang berlaku.

Sebagai narahubung, kami telah menugaskan Sdr. Rustanto, A.Ptnh. (*contact person*: 085866291414) untuk berkoordinasi lebih lanjut.

Demikian kami sampaikan, terima kasih.

Purwodadi, 17 Februari 2025

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Grobogan
Kepala Subbagian Tata Usaha

Ditandatangani secara
elektronik

Elvyn Bina Eka Kusuma, S.Si.
NIP. 19830625 200903 1 002

Tembusan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan;
2. Ketua Program Studi S1 Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.



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

Melayani, Profesional, Terpercaya

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Siti Rodhotul Jannah
Tempat, Tanggal Lahir : Grobogan, 24 September 2002
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Kauman, Kluwan RT 07/02,
Kec. Penawangan, Kab.
Grobogan Jawa Tengah
Telepon : 085779310788
Email : sitirodhotul02@gmail.com

B. Pendidikan Formal

2008 - 2014 : Mi Asrorul Islam (Asis)
Kluwan
2014 - 2016 : MTs. Asrorul Islam (Asis)
Kluwan
2016 - 2017 : MTs. YPI Klambu
2017 - 2020 : MA YPI Klambu
2021 - Sekarang : Universitas Islam Negeri
Walisongo Semarang

C. Pendidikan Non Formal

2014 - 2020 : Pondok Pesantren Nurul
Hikmah Klambu, Grobogan

D. Pengalaman Magang

Juni - Juli 2023 : Pengadilan Tinggi Agama
Semarang
Januari 2024 : Kejaksaan Negeri Kendal
Januari 2024 : Pengadilan Negeri Kelas II

Februari 2024	Batang : Pengadilan Agama Kelas IB Batang
Maret - Juni 2024	: Kantor Advokat Faqihuddin. S.H.I., M.H dan Rekan