

# Perbandingan Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Australia Dan Indonesia Dalam Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik

Kurnia Ariyani <sup>1\*</sup>, Siti Nur Azizah <sup>2</sup>, Januar Agung Saputera<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta

[kurniaar@yahoo.co.id](mailto:kurniaar@yahoo.co.id)<sup>1</sup>, [snazizahmaruf@gmail.com](mailto:snazizahmaruf@gmail.com)<sup>2</sup>



e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat>

Vol. 5, No. 3, Juni 2026

Page: 444-465

**Available at:**

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/2249>

**DOI:**

<https://doi.org/10.55681/seikat.v5i3.2249>

**Article History:**

Received: 05-04-2026

Revised: 10-05-2026

Accepted: 20-06-2026

*Abstract: This study discusses the comparison of land registration legal systems between Australia and Indonesia, with a focus on the legal certainty provided to land rights holders in the context of issuing electronic certificates. With the development of information technology, electronic certificates have become an important tool to guarantee land ownership rights. This study aims to explore how the two countries regulate land registration and its impact on legal certainty. The implementation of Electronic Certificates in Indonesia often raises questions for all communities, how is legal protection and guarantee of legal certainty, considering that there are still many land disputes that have not been resolved, many business entity certificates are located on land that is in conflict areas with the community, these conflicts should be resolved first. This work priority shows that the land system is increasingly oriented towards the interests of liberalization, because land certification without prior agrarian reform will only legitimize land monopoly. This type of process has the potential to exacerbate agrarian conflicts. The government needs to guarantee legal certainty by issuing electronic certificates as strong, irrefutable proof of ownership. In Australia, the Torrens System is a land rights registration system where the law guarantees that anyone whose name is listed in the public register has the right to own the land. If errors occur in the registration, the state will be responsible for providing compensation for any losses incurred.*

**Keywords :** Land Registration, Land Registration System, Legal Certainty; Legal Protection of Electronic Certificates

**Abstrak :** Penelitian ini membahas perbandingan sistem hukum pendaftaran tanah antara Australia dan Indonesia, dengan fokus pada kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam konteks penerbitan sertifikat elektronik. Dengan perkembangan teknologi informasi, sertifikat elektronik menjadi alat penting untuk menjamin hak kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana dua negara tersebut mengatur pendaftaran tanah dan dampaknya terhadap kepastian hukum. Berlakunya Sertipikat Elektronik di Indonesia, sering menjadi pertanyaan bagi semua masyarakat, bagaimana perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum, mengingat masih banyaknya sengketa pertanahan yang masih belum terselaikan, banyak persertifikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat, seharusnya konflik-konflik ini yang diselesaikan terlebih dulu. Prioritas kerja ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan makin diorientasikan untuk kepentingan liberalisasi, Sebab sertifikasi tanah tanpa didahului reforma agraria

hanya akan melegitimasi monopoli tanah. Proses semacam ini berpotensi memperparah konflik agraria, perlu ada jaminan kepastian hukum dari pemerintah dengan terbitnya sertipikat elektronik menjadi bukti kepemilikan yang kuat tidak bisa terbantahkan, di negara bagian di Australia menganut System Torrens, yaitu suatu sistem pencatatan hak atas tanah di mana hukum menjamin bahwa seseorang yang namanya tercantum di dalam daftar umum (public registered) adalah yang berhak untuk memiliki tanah itu. Jika terjadi kesalahan di dalam pencatatan maka negara akan bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang terjadi.

**Kata Kunci :** Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum Sertipikat Elektronik

## PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam penguasaan hak atas tanah. Baik Australia maupun Indonesia memiliki sistem pendaftaran tanah yang berbeda, yang memengaruhi kepastian hukum bagi pemegang hak. Di era digital, penerbitan sertifikat elektronik menjadi alternatif yang dianggap lebih efisien. Masalah pertanahan terus bertambah karena tanah tidak bertambah tapi manusia bertambah, tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, sehingga banyak orang yang berusaha berinvestasi tanah karena harganya setiap tahun meningkat, sehingga orang berlomba-lomba untuk mendapat tanah dengan posisi yang baik dan nilai tanah meningkat, seiring juga meningkatnya persoalan pertanahan seperti Pernerobotan Tanah, Pemalsuan Sertifikat, dan penggelapan dokumen kepemilikan.

Reforma agraria atau disebut juga pembaruan agraria adalah proses restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria (khususnya tanah).

Dalam praktiknya, terdapat tiga persoalan pokok dalam melaksanakan reforma agraria; pertama ketimpangan penguasaan tanah negara, kedua timbulnya konflik agrarian yang dipicu tumpang tindihnya kebijakan distribusi lahan pada masa lalu, ketiga timbulnya krisis sosial dan ekologi di pedesaan.

Terkait tiga persoalan Pokok tersebut, maka pemerintah merasa perlu untuk melakukan reforma agraria yang bertujuan, satu mengurangi kemiskinan, kedua menciptakan lapangan kerja, ketiga memperbaiki akses masyarakat kepada sumber-sumber ekonomi terutama tanah, keempat menata ulang ketimpangan penguasaan pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan sumber-sumber agraria, kelima mengurangi konflik dan sengketa pertanahan dan keagrariaan, keenam memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup, ketujuh meningkatkan ketahanan pangan dan energi masyarakat.

Pemanfaatan, Pengelolaan dan Penggunaan Tanah terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya konflik dimasyarakat, sebagai amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Hukum Agraria, didalamnya diatur berkaitan dengan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah diseluruh Indonesia Sertifikat Elektronik adalah upaya pemerintah dalam penyampaian bukti pemilikan pengganti buku Sertifikat Tanah, yang lembaran bukti pemilikannya mencatumkan Kantor Pertanahan yang mengeluarkan jenis haknya, Tercantum nama pemilik terakhir dengan dasar perolehan dan lembarkedua data lokasi tanahnya.

Sistem hukum agraria di Indonesia pasca berlakunya UU No. 5/1960 tentang Pokok-pokok Agraria, fokus pada penyatuan peraturan agraria di Indonesia agar sistem hukum agraria kita menjadi satu kesatuan yang koheren, menurut Prof Subekti hukum agraria adalah keseluruhan Keten-tuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula

wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tertentu.<sup>1</sup>

Asas-asas Agraria menegaskan bahwa setiap orang mempunyai akses terhadap tanahnya guna menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan serta mewujudkan keadilan bagi rakyat.

Dalam pasal 6 undang-undang Agraria tersebut disebutkan bahwa setiap bidang tanah harus mempunyai fungsi sosialnya, yaitu memberikan manfaat bagi masyarakat. Pasal ini juga ingin menguji apakah Asas-asas Agraria telah menjamin adanya kepastian hukum atas hak-hak atas suatu bidang tanah bagi perorangan, negara, dan anggota hukum adat.

Modernisasi dan teknologi telah menggeser sistem pendaftaran tanah yang semula berbasis kertas menjadi ke elektronik. Perubahan ini sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik kepada masyarakat. Namun demikian aspek regulasi merupakan hal penting yang tidak dapat diabaikan karena sebagai dasar atau fondasi untuk mengimplementasikan layanan publik tersebut. Termasuk sistem pendaftaran tanah elektronik, seyogyanya ada sinkronisasi dan harmonisasi terkait dengan regulasi terhadap kedua PP yang mengatur pendaftaran tanah dan tidak mengabaikan asas-asas hukum dan UUPA yakni:

Asas-Asas Hukum dalam Agraria terdiri dari: (a) Asas Kebangsaan, (b) Asas Hak Menguasai Negara, (c) Asas pengakuan Hak Ulayat, (d) Asas Hukum Agraria Nasional berdasar Hukum Adat, (e) Asas Fungsi sosial, (f) Asas Landreform, (g) Asas Tata Guna Tanah, (h) Asas Kepentingan Umum dan (i) Asas Pendaftaran<sup>2</sup>

#### **a) Asas Kebangsaan (pasal 1 UUPA)**

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi. Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumidibawahnya serta yang berada dibawah air. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia. Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air.

#### **b) Asas Hak Menguasai Negara (pasal 2 UUPA)**

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk

:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

<sup>1</sup> Subekti dalam Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2005), him. 5.

<sup>2</sup> Dr. Muhamad Sadi Is, S.H.I, M.H, Dr Khalisah Hayatuddin SH., M.Hum, Dr Suharyono, SH, M.H. Hukum Agraria Indonesia, Kencana hal 43 - 53

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur, Hak Menguasai dari

Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan.

**c) Asas pengakuan Hak Ulayat (pasal 3 UUPA)**

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hakulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehinggasesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

**d) Asas Hukum Agraria Nasional berdasar hukum adat (pasal 5UUPA)**

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat,sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara,yangberdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkanunsur-unsur yang bersandar pada hukum agama

**e) Asas Fungsi Sosial (pasal 6 UUPA)**

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

**f) Asas Landreform (pasal 7, 10 dan 17 UUPA)**

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

**g) Asas Kepentingan Umum (pasal 18 UUPA)**

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

**h) Asas Pendaftaran Tanah (pasal 19 UUPA)**

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftarantanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktianyang kuat.

**Pendaftaran tanah** merupakan suatu proses bagaimana kepemilikan (hak atas tanah) tersebut kemudian lahir. Tanpa melalui proses tersebut tidak akan mungkin seseorang memiliki alas hak yang kuat atas tanahnya. Begitu pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga kemudian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian terkenal di masyarakat dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) melalui Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum bagipemilikinya.

Peraturan tersebut di atas merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechts kadaster (pendaftaran tanah) yang tujuannya memberikan kepastian hukum dan

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga menimbulkan rasa aman dan rasa mantap mengenai kepastian hukumnya, kepastian mengenai tanah yang diwakunya serta adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan pihak lainnya.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka disebutkan bahwa, Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyeleenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegangan hak atas tanah.<sup>3</sup> Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka

**Penerapan sistem publikasi pendaftaran tanah** di suatu negara pada dasarnya sesuai dengan asas hukum yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Dalam rangka peralihan hak atas tanah dikenal beberapa asas, antara lain, asas itikad baik, dimana dengan asas ini orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum<sup>2</sup>, sedangkan asas *nemo plus iuris* dapat diartikan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.

Sistem publikasi pendaftaran tanah positif, ditemukan di negara-negara jajahannya. Sementara sistem publikasi pendaftaran tanah negatif berlaku di negara-negara Eropa Kontinental seperti Belanda dan Indonesia. Australia dengan sistem Torrens di dalam pelaksanaan pendaftaran tanahnya melaksanakan pendaftaran hak atas tanah (*registration of titles*) dan sistemnya positif dengan memungut “insurance funds” (dana asuransi). Ini berarti bahwa sekali subyek dan obyek atas tanah didaftar (melalui pemeriksaan yang teliti atas subyek dan obyek tanah) di kantor pertanahan (*land title office*) maka tidak ada yang bisa menggugatinya. Dalam “Real Property Act” (UU pertanahan) sistem Torrens ini mengatur perbuatan hukum “*originair*” (*1st registration* = pendaftaran pertama) maupun perbuatan hukum derivatif lainnya seperti jual-beli, mortgage (hak tanggungan), hibah dan sebagainya.

Dalam sistem ini pun pada setiap penciptaan, pemindahan / peralihan suatu hak baru atau perbuatan hukum baru harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam praktek pelaksanaannya, bukan akta yang didaftar namun hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta yang merupakan sumber datanya.

Sistem Pendaftaran Torrens<sup>4</sup> dinyatakan sebagai berikut:

1. Security of title

Kebenaran dan kepastian dari hak tersebut terlihat dari serangkaian peralihan haknya dan memberikan jaminan bagi yang memperolehnya terhadap gugatan lain.

2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan

Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu selalu harus diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.

3. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan dengan demikian peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.

<sup>3</sup> Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm 10.

<sup>4</sup> Indra Gumilar, *Sistem Torrens*, slideshare Scrib company, Program Studi Magister Administrasi Pertanahan Fakultas Ilmu dan teknologi Bandung.

#### 4. Ketelitian

Dengan adanya pendaftaran maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.

Beberapa keuntungan dari pendaftaran tanah dengan sistem Torrens antara lain:

1. Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya;
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
3. Meniadakan kebanyakan rekaman;
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya;
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat;
6. Meniadakan (hampir tidak mungkin) terjadi pemalsuan;
7. Pemeliharaan sistem
8. Meniadakan alas hak pajak;
9. Memberikan suatu alas hak yang abadi, karena dijamin negara tanpa batas.
10. Berdasarkan UU

### **METODE PENELITIAN**

Yuridis Normatif dengan pendekatan: Perundang-undangan (statute approach), Konsep (concept approach), Historis (historical approach) Kasus (Case approach).

Dengan bersumber dari data peraturan-peraturan yang berlaku. Teori Hukum, Jurnal ilmiah, Artikel Hukum dan bahan buku hukum yang menunjang penulisan, selanjutnya melakukan Analisa untuk mengambil kesimpulan Hukum dan jalan penyelesaian.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Sertipikat tanah sebagai bukti yang kuat dan tidak terbantahkan adalah harapan semua pemilik sertipikat, dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tersebut berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023 ditetapkan tanggal 16 Juni 2023, dan berlaku pada tanggal di Undangkan tanggal 20 Juni 2023. Berlaku Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menetapkan batasan yang diselenggarakan oleh Kementerian dengan menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya yang diterapkan untuk kegiatan:

- 1) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023;
- 2) pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
- 3) pencatatan perubahan Data dan informasi; dan
- 4) alih media.<sup>5</sup>

Penerapan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan:

- a. kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia di setiap Kantor Pertanahan;
- b. tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap Kantor Pertanahan; dan atau
- c. tingkat maturitas penggunaan layanan.<sup>6</sup>

Yang dalam pelaksanaannya Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.

Dalam hal hasil verifikasi dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:

<sup>5</sup> Pasal 3 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023

<sup>6</sup> Ibid pasal 3 ayat 3

- a. dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak dipindai dan diunggah ke Sistem Elektronik oleh petugas;
- b. hasil pemindaian dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik; dan
- c. permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan. Beban resiko sesungguhnya berada di Kantor Pertanahan karena harus memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridisnya.

Pekerjaan besar saat ini, dalam masa transisi adalah melakukan alih media dari data yuridis yang disimpan secara konvensional untuk diubah menjadi data yuridis elektronik. Telah berproses di 13 Kota/kabupaten Kantor Pertanahan di Indonesia. Beberapa daerah di Indonesia yang sudah di deklarasikan sebagai Kota/Kabupaten Lengkap yakni Kota Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat, Kota Surakarta, Kota Tegal, Kota Madiun, Kota Yogyakarta, Kota Bontang di Kalimantan Timur, Kota Denpasar, Kabupaten Badung, Kota Metro di Lampung, dan Bogor di Jawa. Tetapi penerimaan sertifikat elektronik hanya baru terbatas pada yang kebetulan sedang berproses sehingga harus menerima hasil sertifikat elektronik, tidak secara suka rela datang membawa buku tanah diubah menjadi elektronik.

Manfaat dari terwujudnya Kota/Kabupaten Lengkap adalah mempercepat pelayanan administrasi, yaitu dengan lengkap dan validitas data bidang tanah. Dengan begitu, kegiatan pelayanan pertanahan dapat secara penuh berbasis elektronik dan otomatis.

Manfaat lainnya, yakni memperkecil peluang sengketa dan konflik pertanahan. Dengan lengkap dan validitas data bidang tanah, kepercayaan atas data titik batas dapat meningkat dan dapat dikembalikan di lapangan, sehingga sengketa serta konflik dapat diselesaikan.

Dengan terwujudnya Kota/Kabupaten Lengkap, maka mempersempit ruang gerak mafia tanah, sehingga dapat mencegah modus pemalsuan dokumen untuk pendaftaran tanah belum bersertifikat, kebijakan ini juga memicu pertanyaan lebih jauh, misalnya bagaimana validasi dilakukan, apakah secara sepihak oleh BPN dan pemohon atau cara lain, bagaimana pula posisi masyarakat dalam validasi, Pertanyaan ini penting sebab tanah-tanah yang sudah bersertifikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di Pengadilan.

Tidak adanya pengamanan dalam pensertifikatan Elektronik, pihak paling rentan dirugikan dalam digitalisasi adalah masyarakat. Sebab, banyak sertifikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat, seharusnya konflik-konflik ini yang diselesaikan terlebih dulu.

#### a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses bagi-mana kepemilikan (hak atas tanah) tersebut kemu-dian lahir. Tanpa melalui proses tersebut tidak akan mungkin seseorang memiliki alas hak yang kuat atas tanahnya.

Begitu pentingnya pendaftaran tanah di Indone-sia, sehingga kemudian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian terkenal di masyarakat den-gan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) melalui Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wi-layah Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum bagi pemiliknnya. Ketentuan Pasal 19 ini lebih lanjut dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP10/1961), yang selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pen-daftaran Tanah (PP24/1997) sebagai revisi atas PP10/1961.

Peraturan tersebut di atas merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts ka- daster* (pendaftaran tanah) yang tujuannya memberi- kan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga menimbulkan

rasa aman dan rasa mantap mengenai kepastian hu- kumnya, kepastian mengenai tanah yang di-haki-nya serta adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan pihak lainnya.

Penerapan sistem publikasi pendaftaran tanah di suatu negara pada dasarnya sesuai dengan asas hukum yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Da- lam rangka peralihan hak atas tanah dikenal beberapa asas, antara lain, asas itikad baik, dimana dengan asas ini orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, sedangkan asas *nemoplus yuris* dapat diartikan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.<sup>7</sup>

#### **b. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Secara umum terdapat 2 (dua) jenis sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan secara global di dunia. Sistem publikasi pertama adalah sistem publikasi positif dan yang kedua adalah sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif yang didaftarkan adalah haknya atau *registration of titles*, sedangkan dalam sistem publikasi negatif yang didaftarkan adalah aktanya atau *registration of deed*.

##### **a) Sistem Publikasi Pendaftaran Positif (Registration Of Titles)**

Dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertifikat tanah dijamin oleh negara. Petugas pendaftaran tanah sebagai perpanjangan tangan negara bersikap aktif. Petugas akan melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Proses pendaftaran tanah ini telah melalui proses pemeriksaan terhadap kebenaran data dan informasi yang ada pada akta termasuk dan tidak terbatas pada hak-hak ataupun beban yang timbul pada tanah tersebut seperti adanya hak tanggungan, hak sewa, hak gadai, dsb. Setelah pemeriksaan tersebut selesai, barulah petugas akan melakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut.

Sebagai bukti bahwa terhadap tanah tersebut telah didaftarkan maka akan dikeluarkan tanda bukti hak kepada pemilik tanah yang berupa sertifikat. Sertifikat tanah ini menjadi alat bukti hak yang paling kuat dan tidak dapat di gugat kepemilikannya meskipun di kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah tersebut. Sertifikat tanah yang telah dikeluarkan ini dijamin penuh oleh negara. Negara menjamin data yuridis dan data yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah benar. Dalam hal ada pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah yang telah keluar sertifikatnya, maka negara bertanggung jawab dan memberikan kompensasi kepada pihak yang melakukan klaim tersebut. Negara-negara yang menganut sistem ini kebanyakan adalah negara maju yang administrasi pertanahannya telah tertib seperti Australia, Singapura dan Swiss . Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah terdapat kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah bagi pemegang sertifikat, sedangkan kelemahannya adalah apabila ternyata negara salah dalam memberikan hak atas tanah dalam artian menerbitkan sertifikat kepada yang tidak berhak, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan kehilangan hak atas tanah tersebut dan hanya akan mendapatkan kompensasi dari negara.

##### **b) Sistem Publikasi Pendaftaran Negatif (Registration of Deeds)**

Dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertifikat tanah tidak dijamin oleh negara.

<sup>7</sup> rian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal 117

Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif. Petugas tidak melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Akta tanah hanyalah alat peristiwa atau perbuatan hukum yang bersifat kuat, tetapi tidak mutlak. Perubahan terhadap peralihan atau peristiwa hukum yang terjadi pada sertipikat tanah harus dibuatkan akta kembali, dan pemilik sertipikat tanah yang harus aktif dalam melakukan pendaftaran tanah untuk mencatatkan perubahan tersebut.

Sertipikat tanah dalam sistem ini bukanlah hal yang kuat saat menjadi alat bukti. Negara tidak menjamin isi data yuridis dan data yang tercantum dalam sertipikat tanah karena petugas pendaftaran tanah hanya bersifat menerima akta yang diberikan oleh pemilik tanah. Apabila isi yang tercantum dalam sertipikat tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan putusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah apabila negara salah dalam memberikan hak atas tanah kepada pihak yang tidak semestinya, maka pemilik sebenarnya masih dapat melakukan tindakan untuk mendapatkan haknya kembali meskipun harus menjalani proses yang lama, sedangkan kekurangan dari sistem ini adalah tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah karena meskipun nama orang tersebut tercantum pada sertipikat, namun sewaktu-waktu dapat berubah apabila ada pihak lain yang melakukan tindakan hukum dan dapat membuktikan bahwa pihak tersebut adalah pihak yang paling berhak atas tanah tersebut. Hal ini menyebabkan banyaknya sengketa pertanahan setiap tahun dengan adanya gugatan atas kepemilikan tanah. Inilah yang membedakan sistem Hukum pertanahan di Australia dan Indonesia dalam sistem Publikasi Pendaftarannya.

### **Australia berlaku Sistem Publikasi Pendaftaran Positif (Registration Of Titles)**

Asal Usul Australia Sejumlah penjelajah Eropa berlayar di pantai Australia, yang dulu disebut sebagai New Holland, di abad ke-17. Tahun 1770 Kapten James Cook memetakan pantai timur Australia dan menyatakannya sebagai milik Inggris. Wilayah baru ini digunakan sebagai koloni ter hukum, dan pada tanggal 26 Januari 1788, armada pertama 11 kapal yang membawa 1.500 orang (setengahnya merupakan narapidana) tiba di Pelabuhan Sydney. Sampai pengangkutan ter hukum ini berakhir di tahun 1868, 160.000 pria dan wanita telah datang ke Australia sebagai narapidana. Para pemukim bebas mulai berdatangan sejak awal tahun 1790-an, Para pemukim atau lebih tepatnya 'penghuni liar' ini bergerak semakin dalam ke kawasan Aborigin untuk mencari padang rumput dan air bagi ternak.

#### **Asal Usul Torrens :**

- ❖ Sir Robert Torrens berangkat ke Australia Selatan, dan tiba di Brightman Desember 1840.
- ❖ Pada Februari 1841 menjadi kolektor bea cukai di Adelaide.
- ❖ Pada 1 September tahun 1857 menjadi perdana menteri, namun pemerintahannya hanya berlangsung satu bulan.
- ❖ Pada bulan Desember 1857 memperjuangkan Undang-Undang Real Property Act of 1858 dan dikenal sebagai sistem Torrens.
- ❖ Pada tahun 1863 a meninggalkan Australia dan menetap di Inggris.
- ❖ Sistem Torrens, diperkenalkan oleh Robert Torrens yang pertama terjadi di Australia Selatan dan diundangkan pada tahun 1858, yang dalam perkembangannya diadopsi oleh banyak negara.
- ❖ Pada Tahun tersebut Gubernur Jenderal yang memimpin Australia Selatan yaitu Sir Richard Groves Mc Donnell, menjabat mulai tanggal 8 Juni 1855 Sampai 4 Maret 1862. •
- ❖ Negara-negara yang mengadopsi sistem Torrens antara lain New Zeland, Kanada Barat,

Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Yamaica.

### **Prinsip Torrens**

Sistem ini menganut 3 prinsip dasar yaitu :

1. Prinsip Mirror, berarti bahwa daftar umum mencerminkan kepentingan hukum terkait dengan tanah.
2. Prinsip Curtain, berarti jika terjadi suatu keadaan dimana seseorang tak tercatat pada daftar umum, maka pemerintah tidak dapat memaksa terhadap orang yang namanya tercantum dalam daftar tersebut, atau dengan kata lain tidak perlu untuk menelusuri pemilik yang lama.
3. Prinsip Insurance, artinya bahwa informasi yang disajikan pada daftar umum, dijamin oleh negara (state).

**Definisi Tanah Dalam Hukum Tanah di Negara Bagian New South Wales-Australia,** pengertian tanah (land) menurut Conveyancing Act 1919 No. 6: "Land includes tenements and hereditaments, corporeal and incorporeal, and every estate and interest therein whether vested or contingent, freehold or leasehold, and whether at law or in equity." T

Tanah mencakup rumah-rumah petak dan warisan, baik yang bersifat jasmani maupun yang tidak berwujud, dan setiap harta milik serta kepentingan yang ada di dalamnya baik yang bersifat hak milik maupun yang bersifat kontinjensi (kondisi yang mungkin terjadi tetapi belum tentu terjadi), hak milik atau hak sewa, dan baik berdasarkan hukum maupun dalam bentuk ekuitas (berdasarkan Laporan keuangan).

Dalam Real Property Act 1900 No 25 disebutkan definisi tanah: "Land, messages, tenements, and hereditaments corporeal and incorporeal of every kind and description or any estate or interest therein, together with all paths, passages, ways, watercourses, liberties, privileges, easements, plantations, gardens, mines, minerals, quarries, and all trees and timber thereon or thereunder lying or being unless any such are specially excepted.

### **Hukum & Status Tanah Hukum Tanah Australia**

Bersumber pada English Common Law menggunakan asas Accessie (Perlekatan)

Hukum Tanah, negara-negara yang menggunakan apa yang disebut "Azas Accessie" atau "Asas perlekatan", bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.

sedangkan Hukum Tanah Nasional di Indonesia yang bersumber pada Hukum Adat menggunakan asas Horizontale Scheiding (Pemisahan Horizontal).

Asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut: "horizontale scheiding"). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

"Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar ("adol bedol") atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan ("adol ngebregi").

Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan,"

Seluruh tanah di wilayah Australia adalah milik Raja (all land belongs to the Crown). Awalnya, tanah yang dialihkan dari pemerintah untuk kepemilikan pribadi melalui tanah "grant"

(hibah) atau tanah "patent".

Di Indonesia Penguasaan oleh negara dalam Pasal 33 UUD 1945 memiliki pengertian yang lebih tinggi atau lebih luas daripada pemilikan dalam konsepsi hukum perdata. Konsepsi penguasaan oleh negara merupakan konsepsi hukum publik yang berkaitan dengan prinsip kedaulatan rakyat yang dianut dalam UUD 1945, baik di bidang politik (demokrasi politik) maupun ekonomi (demokrasi ekonomi), penguasaan bertujuan untuk kemakmuran Rakyat.

### **Penyelenggaraan Pendaftaran**

Dasar falsafah sistem torrens dalam pendaftaran tanah adalah menggunakan sistem pendaftaran hak, dimana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan dalam

suatu akta. • Dalam penyelenggaraan pendaftaran sistem torrens bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya

kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian (register) dan sebagai tanda bukti disediakan sertifikat yang merupakan salinan register (certificate of titles) (Harsono, 2004: 77-78) Selain sertifikat yang bersangkutan maka dibuat juga duplikatnya. Tujuan pembuatan sertifikat tersebut adalah untuk memudahkan pemeriksaan pada waktu pendaftaran pengalihan hak, sehingga pendaftaran dapat dilakukan dengan lancar dan cepat.

Sedangkan penyerahan akta dan sertifikat yang bersangkutan kepada pejabat pendaftaran memberi arti bahwa pengalihan hak dilakukan oleh dan atas kemauan sendiri dari pemegang hak yang terdaftar.

Dalam hal terjadi jual beli tanah, harus disertai dengan penyerahan setipikatnya kepada pembeli. dengan diserahkannya sertifikat maka haknya beralih tanpa memerlukan lagi penyerahan yuridis. Karena cara penyerahan sertifikat dalam peralihan hak mirip dengan peralihan hak barang-barang bergerak dimana sertifikat merupakan pengganti bidang tanah. Data fisik dan data yuridis hasil pendaftaran tanah disediakan di kantor pertanahan, sehingga jika ada orang yang akan membeli tanah maka tinggal melihat datanya.

Dengan berlakunya sistem torrens maka pendaftaran menjadi wajib bagi sah nya perbuatan hukum yang dilakukan. Sekali didaftar, haknya menjadi indefeasible.

### **Alat Bukti**

Sertifikat tanah menurut sistem ini, merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi.

Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan (Bachtiar Effendi, 1993: 31).

Pendaftaran suatu hak atas nama seseorang dalam sistem Torrens menjadikan seseorang (misalnya A) sebagai pemegang yang sah menurut hukum terhadap semua orang termasuk orang (misalnya B) dari siapa A memperoleh hak tersebut. Berhubung dengan itu, apabila pengalihan hak dari B kepada A menjadi batal, B sudah tidak dapat menuntut kembali haknya yaitu dari A apabila hak atas tanah tersebut telah didaftarkan atas nama A (Hermanses, 1981 : 44).

Kelemahan sistem ini Pendaftaran suatu hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dalam daftar umum, menghapus hak dari pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem "TORRENS" pihak-pihak yang dirugikan dan dapat membuktikan pemilik sebenarnya, akan mendapat ganti rugi dari "LEMBAGA DANA JAMINAN" atau "LEMBAGA ASURANSI". Dana oleh

lembaga dana jaminan dikumpulkan dari setiap pelaksanaan pendaftaran hak.

### **Sertifikat Elektronik**

Pemanfaatan, Pengelolaan dan Penggunaan Tanah terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya komplik dimasyarakat, sebagai amanat dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Hukum Agraria, didalamnya diatur berkaitan dengan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah diseluruh Indonesia Sertifikat Elektronik adalah upaya pemerintah dalamPenyampaian bukti pemilikan pengganti buku Sertifikat Tanah , yang lembaran bukti pemilikannya mencatumkan Kantor Pertanahan yang mengeluarkan ,jenis haknya, Tercantum nama pemilik terakhir dengan dasar perolehan dan lembarkedua data lokasi tanahnya.

Berbeda dengan buku sertipikat yang terlihatlangsung riwayat kepemilikan tanah dari awal penerbitan berikut dasarperalihan, setiap peralihan tercatat dalam buku tanah sehingga jelas terlihat asalusul tanahnya. juga terlihat petugas ukur dan gambar secara detail dan nama penunjuk batasnya. Dalam Sertifikat elektronik tidak terlihat Riwayat tanah hanya nama pemilik terakhir dan dasar perolehannya sejak berlaku Sertifikat Elektronik Riwayat Tanah hanya bisa dilihat melalui :

1. Pengecekan sertifikat
2. SKPT
3. Aplikasi sentuh tanah dengan memasukan NIK

Perbedaan tersebut menuai kontra di masyarakat terbukti sejak ditetapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Mengenai Sertifikat Elektronik di Undangkan tanggal 12 Januari 2021 tidak berjalan ,bukti pemilikan dalam bentuk buku tanah berubah menjadi bukti selembaar kertas belum sepenuhnya diterima masyarakat.

Pemerintah kemudian mencabut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 dengan Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023 ditetapkan tanggal 16 Juni 2023, dan berlaku pada tanggal di Undangkan tanggal 20 Juni 2023. Peraturan Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanahmenetapkan batasan yang diselenggarakan oleh Kementerian dengan menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya yang diterapkan untuk kegiatan:

- 1) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali; Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023;
- 2) pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
- 3) pencatatan perubahan Data dan informasi; dan
- 4) alih media.

Beban resiko sesungguhnya berada di Kantor Pertanahan karena harusmemastikan kesesuaian data fisik dan data yuridisnya.

Pekerjaan besar saat ini,dalam masa transisi adalah melakukan alih media dari data yuridis yangdisimpan secara konvensional untuk diubah menjadi data yuridis elektronik. Telah berproses di 13 Kota/kabupaten Kantor Pertanahan di IndonesiaBeberapa daerah di Indonesia yang sudah di deklarasikan sebagaiKota/KabupatenLengkap yakni Kota Jakarta Pusat, Jakarta Utara, JakartaBarat,Kota Surakarta,Kota Tegal, Kota Madiun, Kota Yogyakarta, KotaBontang di Kalimantan Timur, Kota Denpasar, Kabupaten Badung,KotaMetro di Lampung, dan Bogor di Jawa

Tetapi penerimaan sertifikat elektronik hanya baru terbatas pada yangkebetulan sedang berproses sehingga harus menerima hasil sertifika elektronik , tidak secara suka rela datang membawa buku tanah diubah menjadi elektronik.

Manfaat dari terwujudnya Kota/Kabupaten Lengkap adalah mempercepat pelayanan

administrasi, yaitu dengan lengkap dan validitas data bidang tanah. Dengan begitu, kegiatan pelayanan pertanahan dapat secara penuh berbasis elektronik dan otomatis.

Manfaat lainnya, yakni memperkecil peluang sengketa dan konflik pertanahan. Dengan lengkap dan validitas data bidang tanah, kepercayaan atas data titik batas dapat meningkat dan dapat dikembalikan di lapangan, sehingga sengketa serta konflik dapat diselesaikan.

Dengan terwujudnya Kota/Kabupaten Lengkap, maka mempersempit ruang gerak mafia tanah, sehingga dapat mencegah modus pemalsuan dokumen untuk pendaftaran tanah belum bersertifikat, kebijakan ini juga memicu pertanyaan lebih jauh, misalnya bagaimana validasi dilakukan, apakah secara sepihak oleh BPN dan pemohon atau cara lain, bagaimana pula posisi masyarakat dalam validasi, Pertanyaan ini penting sebab tanah-tanah yang sudah bersertifikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di Pengadilan.

Tidak adanya pengamanan dalam pensertifikatan Elektronik, pihak paling rentan dirugikan dalam digitalisasi adalah masyarakat. Sebab, banyak sertifikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat, seharusnya konflik-konflik ini yang diselesaikan terlebih dulu.

Prioritas kerja ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan kini diorientasikan untuk kepentingan liberalisasi, sebab sertifikasi tanah tanpa didahului reforma agraria hanya akan melegitimasi monopoli tanah.

Proses semacam ini berpotensi memperparah konflik agraria, mengukuhkan ketimpangan dan monopoli tanah oleh badan usaha swasta dan negara, yang hanya mempermudah transaksi jual beli tanah bagi para pemilik modal. Belum lagi persoalan dari sisi keamanan. Aspek belum terjamin sehingga berpotensi menghilangkan data rakyat pemilik tanah.

Sistem digitalisasi dengan tingkat keamanan yang masih meragukan ini dan tanpa reformasi birokrasi sangat rentan disalahgunakan bahkan dibajak. Dari sisi pengguna, digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah ke atas, di mana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun. Sebaliknya, warga miskin di perkotaan, di perkampungan, pedesaan akan tertinggal,

Langkah pemerintah ini banyak menuai kritik dari asosiasi pengusaha Real Estate Indonesia (REI) kendalanya adalah belum semua masyarakat punya akses ke teknologi. harus diedukasi terlebih dahulu. Tapi memang pusat data tanah ini harus dibenahi dengan digitalisasi. dengan pembenahan itu nantinya berdampak pada minimnya masalah sengketa, kemudian lebih mempersingkat mata rantai urusan pertanahan, Namun BPN tidak usah tergesa-gesa, kepastian hukum harus di barengi dengan kemanfaatan, keamanan dan kenyamanan. \

Sehingga di perlukan Peraturan Lanjutan yang lebih ini pentingnya penerapan Politik Hukum yang berkaitan dengan Agraria untuk menciptakan kepastian hukum, kemanfaatan, keadilan dan perlindungan buat Masyarakat pemilik sertifikat,

Saat ini penerbitan sertifikat elektronik dilaksanakan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar. "Bila sertifikat analog ingin diganti menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar, secara sukarela datang ke kantor pertanahan atau karena jual beli dan atau karena ada peralihan

Mengacu Pasal 16 Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2020, tidak ada penarikan sertifikat analog oleh kepala kantor pertanahan. Tapi, ketika masyarakat ingin mengganti sertifikat analog menjadi elektronik atau karena peralihan hak atau pemeliharaan data, maka sertifikat analog ditarik kepala kantor dan diganti sertifikat elektronik.

Sertifikat elektronik tanpa pendaftaran tanah rakyat berpotensi menimbulkan bahaya. ada

6 hal yang penting diperhatikan terkait sertipikat elektronik.

**Pertama**, kebijakan ini belum dibutuhkan dan belum prioritas karena pendaftaran tanah sistematis di seluruh wilayah Indonesia belum dilakukan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) seharusnya fokus pada untuk pendaftaran seluruh tanah di Indonesia baik tanah kawasan hutan maupun tanah nonkawasan hutan. Dengan begitu, akan terangkum basis data pertanahan yang lengkap sebagai dasar perencanaan pembangunan nasional dan pelaksanaan reforma agraria, khususnya land reform. “Langkah pensertifikatan atau legalisasi tanah dan digitalisasinya harusnya menjadi langkah terakhir. Setelah mandat UU Pokok Agraria agar negara melakukan pendaftaran tanah secara nasional dan sistematis sejak tingkat desadijalankan terlebih dahulu. Inilah prioritas yang selalu diabaikan sejak lama,”

**Kedua**, secara proses, implementasi digitalisasi ini akan dimulai dari tanah pemerintah dan badan usaha. Sertifikat ditarik, lalu divalidasi, dan disimpan dalam sistem file elektronik. Sertifikat elektronik itu bisa dicetak dimana saja oleh pemilik saat dibutuhkan. bagaimana proses validasi itu dilakukan, apakah secara sepihak oleh BPN, pemohon institusi pemerintah, serta badan usaha? Bagaimana posisi masyarakat dalam validasi itu karena faktanya tanah yang sudah bersertifikat ada juga yang bermasalah, proses ini rentan karena banyak sertifikat badan usaha merupakan wilayah konflik agraria struktural dengan masyarakat sekitar. Seharusnya konflik itu terlebih dulu diselesaikan, dilepaskan dari klaim pemerintah dan badan usaha. Proses semacam ini berpotensi memperparah konflik agraria, mengukuhkan ketimpangan dan monopoli tanah oleh badan usaha swasta dan negara.

**Ketiga**, secara hukum rakyat berhak menyimpan sertifikat asli dan hak ini tidak boleh dihapus. Sertipikat elektronik seharusnya sebagai pelengkap dan tujuannya memudahkan database tanah di Kementerian ATR dan sebaiknya digitalisasi bukan bersifat menggantikan hak rakyat atas sertifikat asli. Penerbitan Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 ini dinilai melanggar regulasi yang lebih tinggi yakni PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; PP No.40 Tahun 1996 terkait HGU, HGB, dan Hak Pakai serta UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

**Keempat**, terkait keamanan, digital yang dikelola Kementerian ATR/BPN belum aman dengan tingkat keamanan yang masih meragukan dan tanpa reformasi birokrasi sangat rentan disalahgunakan, bahkan bisa dibajak.

**Kelima**, dari sisi pengguna, sistem digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas yang dapat mengakses teknologi dan infrastruktur yang sudah memadai. Tapi, bagaimana dengan masyarakat miskin di perkotaan, kampung, kelurahan, desa, dan daerah tertinggal akan kesulitan mengakses sistem teknologi yang sedemikian pesat. Mengedepankan aspek teknologi tanpa pengakuan hak atas tanah dan reformasi birokrasi sangatlah banyak menimbulkan masalah.

**Keenam**, dari sisi orientasi politik agraria, terutama pertanahan. prioritas kerja dalam sertifikasi program digitalisasi ini menunjukkan sistem pertanahan makin diorientasikan untuk kepentingan liberalisasi pasar tanah di Indonesia. Sertifikasi tanah tanpa didahului land reform dan reforma agraria hanya akan melegitimasi monopoli tanah oleh badan usaha skala besar. Hanya mempermudah transaksi jual beli tanah bagi para pemilik modal.

Permasalahan permasalahan tersebut perlu di fikirkan untuk dikaji lebih mendalam untuk menciptakan kepastian hukum yang tetap berlandaskan kepada Kemanfaatan, Keadilan dan perlindungan seluruh rakyat Indonesia.

Implementasi pendaftaran tanah elektronik sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik kepada masyarakat. Maka tujuan penelitian ini adalah menganalisis sistem hukum pendaftaran tanah elektronik dari sisi regulasi setelah

terbitnya undang-undang Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 dengan. Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan sebagai landasan hukum terbentuknya adalah Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856):

UU Cipta Kerja sebagai undang-undang payung untuk mengatur mengenai agraria/pertanahan, bagaimana kedudukan UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang selama ini sebagai undang-undang payung atau sebagai rujukan pengelolaan agraria/pertanahan. UU Cipta Kerja juga telah mengatur, merevisi, merubah, mencabut dan menambah mengenai pengaturan agraria/pertanahan, namun disisi lain adanya pertentangan diantara kedua regulasi tersebut. Mana yang harus di jadikan rujukan? Bahkan peraturan pelaksana setingkat Peraturan Pemerintah (PP) yang mengatur agraria/pertanahan mengabaikan keberadaan UUPA. Misalnya PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengacu pada UU Cipta Kerja dan UU ITE. Pelaksanaan pendaftaran elektronik seyogyanya di dukung oleh regulasi yang baik, tidak saling tumpang tindih norma yang dapat mengakibatkan tidak percaya masyarakat dalam pelaksanaannya, di buat studi kesiapan infrastruktur dan kesiapan masyarakat dengan cara membuat diskusi publik terhadap regulasi yang akan dibuat.

Implementasi pendaftaran elektronik hanya dapat dilaksanakan apabila kualitas data pertanahan baik, tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia telah terdaftar, dan dapat sekaligus merubah sistem publikasi pendaftaran tanah yang semula sistem publikasi negatif bertendensi positif menjadi sistem publikasi positif murni.

Maka hukum yang bersifat *ius constituendum* (hukum yang berlaku sekarang) adalah UUPA dan peraturan pelaksanaannya dan hukum yang *ius constitutum* (hukum yang dicita-citakan) adalah pendaftaran tanah elektronik, apabila semua prasyarat telah di penuhi yaitu tahun 2024, dimana tahun itu merupakan target Kementerian ATR/BPN bahwa tanah seluruh wilayah Indonesia telah terdaftar.

Modernisasi dan teknologi telah menggeser sistem pendaftaran tanah yang semula berbasis kertas menjadi ke elektronik. Perubahan ini sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik kepada masyarakat. Namun demikian aspek regulasi merupakan hal penting yang tidak dapat diabaikan karena sebagai dasar atau fondasi untuk mengimplementasikan layanan publik tersebut. Termasuk sistem pendaftaran tanah elektronik, seyogyanya ada sinkronisasi dan harmonisasi terkait dengan regulasi terhadap kedua PP yang mengatur pendaftaran tanah dan tidak mengabaikan asas-asas hukum dalam UUPA. (a) Asas Kebangsaan, (b) Asas Hak Menguasai Negara, (c) Asas pengakuan Hak Ulayat, (d) Asas Hukum Agraria Nasional berdasar Hukum Adat, (e) Asas Fungsi sosial, (f) Asas Landreform, (g) Asas Tata Guna Tanah, (h) Asas Kepentingan Umum dan (i) Asas Pendaftaran.

Implementasi Sertipat Tanah Elektronik dalam pelaksanaan masih kendala, dimana Pihak BPN belum memiliki kesiapan penuh, yang dalam pelaksanaan alih media memerlukan waktu yang lama, di karena warkah yang dimiliki masih banyak belum lengkap, diperlukan orang-orang yang memiliki kemampuan pengolaan data Yuridis.

### **Sengketa Pertanahan**

Tidak ada yang bisa menjamin tidak ada sengketa jika sertipikat Tanah Elektronik terbit karena kembali data Yuridis awal penerbitan tetap menjadi dasar penerbitan sertipikat elektronik, sepanjang tidak ada bukti yang lebih kuat sebagai pemilik tanah maka bisa terjadi pembatalan

melalui putusan pengadilan.

Salah satu fenomena sengketa yang diumpa; dalam kehidupan d masyarakat yailu sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau ladi mavie dapat dirumuskan sebagai pertikaian atau perselisihan yang meniadikan (hak) tanah sebagai objek persengketaan. Mendeskripsikan makna sensketa sebagaimana terurai di alas terlihat bahwa suatu sengketa akan terjaci manakala ada dua keen. ligan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya, saia tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Hal in berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang, Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengkela pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

Selaniutnya di dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau public) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggu-naan, alau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Adapun konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau public), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek, Politik, ekonomi, dan sosial budaya<sup>8</sup>, Terakhir dengan Peraturan Repala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan telah memberikan pengertian-pengertian atas istilah sengketa dan konflik pertanahan, yaitu sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang telah berdampak luas secara sosio-pilitis. Sedangkan konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang per. seorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan konflik pertanahan antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara politis.

Memperhatikan perumusan sengketa pertanahan dan konflik pertanahan yang disebutkan oleh lembaga pertanahan menunjukkan perbedaan diantara keduanya, yaitu sengketa adalah perselisihan atau permasalahan yang melibatkan antara dua orang saja (dua pihak) yang mana masing-masing memiliki dasar penguasaan hak atas tanah.

---

<sup>8</sup> Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 fentang Petunjuk Teknis Penanganan can Penyelesaian Masalah Pertanahan, hlm.2.

Sedangkan konflik yaitu melibatkan berbagai pihak lain (adanya pihak ketiga). Seringkali konflik merupakan permasalahan lebih lanjut dari sengketa yang melibatkan berbagai pihak ketiga.

Dalam pada itu, Juni Thamrin mengemukakan sumber pemicu terjadinya kasus-kasus konflik tanah yang selanjutnya muncul sebagai bentuk sengketa di berbagai wilayah di Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah perkebunan, antara lain a) proses ganti rugi yang belum tunas disertai tindakan intimidasi; b) pengambilalihan tanah garapan rakyat yang telah dikelola lebih dari 20 tahun untuk lahan perkebunan; c) perbedaan luas hasil ukur dengan HGU yang dimiliki perkebunan; d) perkebunan berada di alang (lahan ulayat atau marga atau tanah warisan);
2. Masalah permohonan hak atas tanah yang berkaitan dengan klaim kawasan hutan, terutama yang secara fisik sudah tidak berfungsi sebagai hutan lagi;
3. Masalah sengketa atas keputusan pengadilan antara lain terdiri dari:
  - a) masalah tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa;
  - b) Keputusan Pengadilan yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan pemilikannya sudah berubah,
  - c) Keputusan Pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama,
  - d) adanya permohonan tertentu berdasarkan keputusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Masalah sengketa batas dan pendaftaran tanah serta tumpang tindis sertifikat di atas tanah yang sama;
5. Masalah reclaiming dan pendudukan kembali tanah yang telah dibebaskan oleh pengembang perumahan karena ganti rugi yang dimanipulasi;
6. Masalah pertanahan atas klaim tanah ulayat/adat: Masalah yang berkaitan dengan mekanisme tukar menukar tanah, terutama tanah bengkok yang telah menjadi tanah kelurahan;

Masalah-masalah lain yang tidak dapat dikategorikan dalam 7 kategori di atas, seperti misalnya penyalahgunaan izin lokasi. Maria S.W. Sumardjono, mengemukakan bahwa secara garis besar sengketa pertanahan dapat dipilah menjadi 5 (lima) kelompok, yaitu:<sup>10</sup>

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan;
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform;
3. Kasus-kasus berkenaan dengan eksese-eksese penyediaan tanah untuk pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Sementara itu Boedi Harsono meninjau dari yuridis praktis mem-perinci peta permasalahan sengketa tanah yang berbeda dengan pandangan yang dikemukakan oleh Maria SW Soemardiono, sebagai berikut:<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Juni Thamrin, *Gagasan Menuju Pada Pengelolaan Sumber daya Agraria yang Partisipatif dan Berkelanjutan*, Jurnal Analisis Sosial, Sumber Daya Agraria Dimensi Pengelolaan dan Tantangan Kelembagaan, Vol.6 No.2 Juli, 2001.

<sup>10</sup> Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa...* Op.cit., hlm. 2.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sesuai Ketentuan-Ketentuan dalam*

1. Sengketa mengenai bidang tanah mana yang dimaksudkan
2. Sengketa mengenai batas-batas bidang tanah;
3. Sengketa mengenai luas bidang tanah;
4. Sengketa mengenai status tanahnya: tanah negara atau tanah hak;
5. Sengketa mengenai pemegang haknya;
6. Sengketa mengenai hak yang membebani;
7. Sengketa mengenai pemindahan haknya
8. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta;
9. Sengketa mengenai pelepasan/pembebasan tanah;
10. Sengketa mengenai pengosongan tanah;
11. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya.
12. Sengketa mengenai pembatalan haknya;
13. Sengketa mengenai pencabutan haknya;
14. Sengketa mengenai pemberian haknya;
15. Sengketa mengenai penerbitan sertifikatnya;
16. sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan; dan sengketa-sengketa lainnya.

Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang mengatur masalah pertanahan, menyebutkan didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, memberikan arti yang lebih teknis terhadap pengertian "sengketa pertanahan", yaitu meliputi

1. Sengketa yuridis
2. Sengketa fisik;
3. Sengketa landreform<sup>12</sup>

Selanjutnya, sengketa yuridis dibedakan menjadi :

1. Sengketa penguasaan yang meliputi tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak;<sup>13</sup>
2. Sengketa permilikan yang meliputi tanah tanah yang sudah dilekati sesuatu hak

Dalam sengketa pemilikan, terjadi perbedaan pendapat mengenai;

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan, maupun antara pihak -pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional<sup>14</sup>, Sementara itu, sengketa fisik terbagi menjadi :

---

UUPA, makalah disampaikan dalam Seminar HUT UUPA XXXVI, 1996

<sup>12</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Pasal 364 jo Pasal 367 jo Pasal 368,

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, diterbitkan oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Perlanahan, 2007, h|m 3-4.

- 1) Sengketa batas dan letak, dan luas bidang tanah;
- 2) Sengketa batas wilayah <sup>15</sup>

Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional menjabarkan gambaran umum sebaran kasus pertanahan terdiri dari masalah yang berkaitan dengan persoalan-persoalan yang terdapat pada table 3.2. Pada tabel tersebut dapat dilihat bahwa pokok permasalahan tanah berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan tanah menjadi persoalan yang sangat mengemuka di samping persoalan-persoalan lainnya?, Pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tanah selain melibatkan perorangan juga terdapat badan hukum dan instansi pemerintah<sup>16</sup> yaitu :

1. Ororangan (28,98 %);
2. Perorangan dengan Badan Hukum (18, 11 %);
3. Perorangan dengan Instansi Pemerintah (13,48%);
4. Badan Hukum dengan Badan Hukum ( 3,14%);
5. Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah (4,9%);
6. Badan Hukum dengan Masyarakat (12,2%);
7. Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah/BUMN 10,9%;
8. Instansi Pemerintah dengan Masyarakat (8,26%);
9. Masyarakat dengan Masyarakat (2,03%).

tipologi kasus-Kasus sengketa tanah sebagaiman tersebut di atas dapat dikemukakan, ruang lingkup sengketa pertanahan tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) bagian<sup>17</sup> yaitu,

1. Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan;
2. Sengketa pertanahan yang bersifat administratif;
3. Sengketa pertanahan yang terindikasi mengandung unsur aspek pidana.

**Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan** berada di lapangan hukum perdata, yaitu merupakan sebuah tuntutan hak atas objek tanah yang diajukan oleh seseorang, beberapa orang, atau sekelompok orang, baik yang terikat dalam suatu badan hukum atau bukan badan hukum,

**Sengketa pertanahan yang bersifat administratif** ini terjadi akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara<sup>18</sup> yang mengandung unsur kesalahan atau kekeliruan dalam penetapan hak atas tanah dan pendaftarannya. Hal ini terjadi antara lain disebabkan oleh kekeliruan penerapan peraturan; kekeliruan penetapan subjek hak; kekeliruan penetapan objek hak; kekeliruan penetapan status hak, masalah prioritas penerima hak tanah; kekeliruan penetapan letak, luas dan batas; dan sebagainya

**Sengketa pertanahan yang terindikasi mengandung unsur tindak pidana** dapat terdeteksi dengan memperhatikan celah-celah tindak pidana umum dalam sengketa tanah antara lain dapat dikenakan Pasal-Pasal pidana umum dalam sengketa tanah, yaitu:

---

<sup>15</sup> ibid

<sup>16</sup> Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, diterbitkan oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Perlahan, 2007, hlm 3-4.

<sup>17</sup> Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm. 77-84.

<sup>18</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Keputusan Tata Usaha Negara adalah " suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

1. Penggelapan akta tanah ( Pasal 372 KUHPidana);
2. Penipuan/perbuatan curang (Pasal 378 KUHPidana);
3. Pemalsuan akta (Pasal 263, 266 KUHPidana);
4. Penyerobotan tanah hak;
5. Pengalihan tanah yang bukan haknya melalui jual beli, lelang, kuasa mutlak;
6. Menggunakan data palsu untuk menimbulkan hak tanah (SIPPT palsu,keterangan luraah palsu, rekomendasi palsu );
7. Penguasaan tanah secara ilegal atas tanah hak pihak lain.masalah urgent yang harus ditangani oleh Indonesia, Yakni membentuk Peradilan dan arbiter khusus sengketa Pertanahan.

## KESIMPULAN

Yang membedakan pemberlakuan Sertipikat sebagai bukti pemilikan yang kuat dari 2 (dua) negara ini adalah berlakunya Sistem Publikasi Pendaftaran,Tanah Sistem Publikasi Pendaftaran Positif (Registration Of Titles) dianut oleh Australia, dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertipikat tanah dijamin oleh negara. Petugas pendaftaran tanah sebagai perpanjangan tangan negara bersikap aktif. Petugas akan melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Proses pendaftaran tanah ini telah melalui proses pemeriksaan terhadap kebenaran data dan informasi.

Sebagai bukti bahwa terhadap tanah tersebut telah didaftarkan maka akan dikeluarkan tanda bukti hak kepada pemilik tanah yang berupa sertipikat. Sertipikat tanah ini menjadi alat bukti hak yang paling kuat dan tidak dapat di gugat kepemilikannya meskipun di kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah tersebut. Sertipikat tanah yang telah dikeluarkan ini dijamin penuh oleh negara. Negara menjamin data yuridis dan data yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah benar. Dalam hal ada pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat atas tanah yang telah keluar sertipikatnya, maka negara bertanggung jawab dan memberikan kompensasi kepada pihak yang melakukan klaim tersebut.

Sistem Publikasi Pendaftaran Negatif (Registration of Deeds) dianut oleh Indonesia Dalam sistem ini kebenaran data yang ada pada sertipikat tanah tidak dijamin oleh negara. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif. Petugas tidak melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Akta tanah hanyalah alat peristiwa atau perbuatan hukum yang bersifat kuat, tetapi tidak mutlak.

pemilik sertipikat tanah yang harus aktif dalam melakukan pendaftaran tanah untuk mencatatkan perubahan tersebut. Sertipikat tanah dalam sistem ini bukanlah hal yang kuat saat menjadi alat bukti. Negara tidak menjamin isi data yuridis dan data yang tercantum dalam sertipikat tanah karena petugas pendaftaran tanah hanya bersifat menerima akta yang diberikan oleh pemilik tanah. Apabila isi yang tercantum dalam sertipikat tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan putusan pengadilan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selama sistem Publikasi pendaftaran Negaratif maka kepastian Hukum pemilikan tanah tidak akan terwujud, sengketa pertanahan akan terus bertambah, walau sertipikat tersebut dalam bentuk elektronik.

Pemilikan sertifikat tanah ada 2 (dua) lisme kepemilikan yakni dalam bentuk elektronik dan buku, mengingat belum masyarakat Indonesia, akan dapat menimbulkan persoalan baru Segera dibentuk Peradilan Khusus Pertanahan dan Arbitase Pertanahan mengingat Yuridis Hukum Pertanahan masih banyak sengketa.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Rahul mukadar “Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik sebagai bukti Kepemilikan Tanah” Pattimura Law Study Reviuw volume 1 Nomor 1 Agustus 2023
- Herawza,M.F, Surial, M.,Elyunusi,Z.,Chandra & Ayu Pratiwi “Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah , Unes law Review 6 Oktober 2023
- Arnowo, Hadi dan Waskito. (2015) : Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan). Media Ajl. Jakarta.
- Indiraharti, Novina Sri. (2009) : Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Singapura). Majalah Clavia. Makassar. Republik Indonesia. (1960) :
- Siboro. (1989). Pengantar Sejarah Australia. IKIP. Bandung.
- Soeradji. (2007) : Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.Yogyakarta.
- Sumanto, Listyowati: Aspek Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Australia. Dosen Tetap di Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2007
- Juni Thamrin, Gagasan Menuju Pada Pengelolaan Sumber daya Agraria yang Partisipatif dan Berkelanjutan, Jurnal Analisis Sosial, Sumber Daya Agraria Dimensi Pengelolaan dan Tantangan Kelembagaan, Vol.6 No.2 Juli, 2001.
- Subekti dalam Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2005)
- Dr. Muhamad Sadi Is,S.H.I, M.H,Dr Khalisah Hayatuddin SH., M.Hum,Dr Suharyono, SH, M.H. Hukum Agraria Indonesia. Kencana
- Bachtiar Effendy, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya, (Bandung: Alumni, 1993),
- Indra Gumilar,Sistem Torrens, slideshare Scrib company,Program Studi Magister Administrasi Pertanian Fakultas Ilmur dan tekhnologi Bandung
- Rian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 4, Jakarta:Sinar,Grafika,2010.

**Peraturan perundangan-undangan**

- Undang -Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Keputusan Tata Usaha Negara adalah " suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanab (L embaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Keria Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Massalah Pertanahan, diterbitkan oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Perlanahan, 2007.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19

Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);  
Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);  
Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);  
Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021  
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);  
Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);  
Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023 ditetapkan tanggal 16 Juni 2023, yang berlaku pada tanggal di Undangkan tanggal 20 Juni 2023 tentang Sertifikat Elektronik