



**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Salah satu Guna Mencapai gelar Sarjana
Hukum (S.H) Dalam Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh

ADE RIZKA MAHARANI

NIM. 2010300031

PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2024



**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Guna Mencapai gelar Sarjana
Hukum (S. H) Dalam Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh:

ADE RIZKA MAHARANI

NIM. 2010300031

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2024



**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
PADANGSIDIMPUAN**

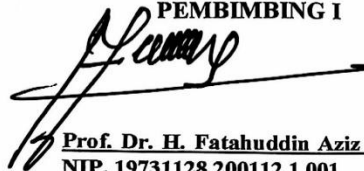
SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat Mencapai Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Dalam Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh:

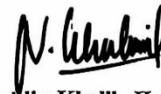
**ADE RIZKA MAHARANI
NIM. 2010300031**

PEMBIMBING I



Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1 001

PEMBIMBING II



Nasruddin Khalil Harahap, M.H.
NIP. 19920529 202012 1 007

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN ADMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2024



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jln. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733 Tlp (0634) 22080, Fax (0634) 24022
Website: <http://fasih.uinsyahada.ac.id> email: fasih@uinsyahada.ac.id

Hal : Skripsi
A.n Ade Rizka Maharani

Padangsidimpuan, 24 September 2024
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
UIN SYAHADA Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Ade Rizka Maharani berjudul **"Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan"** Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Tata Negara pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

PEMBIMBING II

Nasruddin Khalil Harahap, M.H
NIP. 19920529 202012 1 007

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ade Rizka Maharani

NIM : 2010300031

Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara

Judul Skripsi : Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang peneliti serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya peneliti sendiri. Sepengetahuan peneliti tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini peneliti buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka peneliti bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 19 Juli 2024



Ade Rizka Maharani
NIM.2010300031

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 2010300031
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi peneliti menyetujui untuk memberikan kepada pihak Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneklusif atas karya ilmiah peneliti yang berjudul **“Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan.”**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini pihak Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data, merawat dan mempublikasikan karya ilmiah peneliti selama tetap mencantumkan nama peneliti sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini peneliti buat dengan sebenarnya

Padangsidempuan, 19 Juli 2024



Ade Rizka Maharani
NIM.2010300031



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jln. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733 Tlp (0634) 22080, Fax (0634) 24022
Website: <http://fasih.uinsyahada.ac.id> email: fasih@uinsyahada.ac.id

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 2010300031
Judul Skripsi : "Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badab
Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat
Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota
Padangsidempuan"

Ketua

Drs. H. Zulfan Efendi, M.A
NIP. 19640901 199303 1 006

Sekretaris

Adi Syahputra Sirait, M.H.I
NIP. 19901227 201801 1 001

Anggota

Drs. H. Zulfan Efendi, M.A
NIP. 19640901 199303 1 006

Adi Syahputra Sirait, M.H.I
NIP. 19901227 201801 1 001

Mustafid, M.H
NIP. 19921207 202012 1 015

Toguan Rambe, M.Pem.I
NIP. 19920424 202012 1 009

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah
Di
Hari/Tanggal
Pukul
Hasil/ Nilai
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)
Predikat

: Ruang Sidang
: Jum'at/ 19 Juli 2024
: 14.30 WIB
: 77,55
: 3,56
: Pujian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kota Padangsidimpuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022

Website : <https://fasih.uinsyahada.ac.id> Email : fasih@uinsyahada.ac.id

PENGESAHAN

Nomor: B - 2001 /Un.28/D/PP.00.9/12/2024

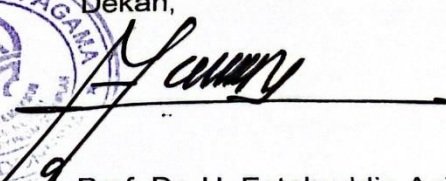
Judul Skripsi : Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 2010300031

Telah dapat diterima untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidimpuan, 05 Desember 2024
Dekan,




Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP 197311282001121001

ABSTRAK

Nama : Ade Rizka Maharani
Nim : 2010300031
Jurusan : Hukum Tata Negara
Judul : Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat
Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota
Padangsidempuan.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah yang harus mengikuti arahan dan keputusan yang diberikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Bertugas dalam menyelesaikan urusan dibidang pertanahan, termasuk pendaftaran sertifikat tanah. Menteri ATR/BPN telah mensahkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik sejak tahun 2021. Namun nyatanya masih banyak kantor-kantor BPN di Indonesia yang masih belum menerapkan sertifikat elektronik sesuai Permen tersebut. Salah satunya adalah Kantor Badan Pertanahan kota Padangsidempuan Yang sampai saat ini masih belum menerapkan Sertifikat elektronik.

Skripsi yang berjudul Penerapan Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan Di Tinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Bertujuan untuk mengetahui apa faktor penghambat dalam hal penerapan sertifikat elektronik yang telah diatur dalam permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dan disahkan sejak tahun 2021.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*Field Research*) dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Dengan sumber data yang diperoleh dari dua jenis yakni data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder yang di peroleh dari bahan hukum seperti undang-undang dan Permen No 1 tahun 2021 dan buku-buku. Serta teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui wawancara dan observasi langsung ke lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukna oleh peneliti dapat dikatakan bahwa penerapan sertifikat elektronik belum diterapkan di kota Padangsidempuan sesuai dengan permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik serta terdapat faktor penghambatnya seperti perlunya ketetapan yang diberikan dari pusat, kurangnya pengetahuan pegawai Badan Pertanahan Nasional terhadap sistem elektronik, kurangnya persiapan data siap elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional, kurangnya sumberdaya manusia, kurangnya sosialisasi dan edukasi masyarakat oleh badan pertanahan nasional, serta banyaknya masyarakat yang tidak tahu tentang apa itu sertifikat dan sertifikat elektronik yang akan diterapkan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sertifikat Elektronik, Badan Pertanahan Nasional.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji bagi Allah Swt Dzat Yang Maha Sempurna yang telah menitipkan setitik ilmu dan juga rahmat serta karunianya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Sholawat dan salam marilah kita panjatkan ke ruh junjungan Nabi besar Muhammad SAW. Skripsi yang berjudul “Penerapan Sertifikat Elektronik Oleh Badan Petanahan Nasioanl Kota Padangsidmpuan di Tinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik” disusun dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat demi memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik, jika tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan banya terimakasih yang tulus dan ikhlas kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. dan Bapak Nasruddin Khalil Harahap, M.H. selaku dosen Pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan bimbingan serta saran-saran kepada penulis sejak awal penulisan skripsi ini, semoga bapak selalu diberi kesehatan.
2. Ungkapan terima kasih kami ucapkan kepada seluruh unsur pimpinan kampus UIN SYAHADA Padangsidempuan yang telah memberikan

support untuk kesuksesan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, serta ungkapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada bapak Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, dan bapak ketua program Studi Hukum Tata Negara beserta seluruh staf di Fakultas syariah dan ilmu hukum yang telah berperan penting dalam mensukseskan penulis hingga dapat berada di tahap akhir.

3. Terimakasih penulis sampaikan kepada para narasumber yang sangat berperan penting dalam penyelesaian skripsi ini, bapak Antonium Romario H. Sidabutar, S.H. dari Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan dan bapak Notaris Edy Anwar Ritonga, S.H, M.Kn.
4. Teristimewa ucapan terimakasih yang begitu besarnya penulis sampaikan kepada kedua orang tua tersayang, Ayahanda Amir Hamzah Hasibuan dan Ibunda Siti Mariana Pangaribuan untuk setiap doa dan kasih sayang yang tiada henti serta curahan keringat dan pengorbanan yang tulus dan ikhlas demi kebahagiaan serta keberhasilan untuk masa depan penulis. Terimakasih telah melahirkan dan menjadi orang tua yang hebat serta paling sempurna dihidup adek, Do'ain adek bisa jadi anak yang sukses agar kelak dapat mengangkat derajat keluarga, dan adek mohon jangan pernah lelah untuk terus mengingatkan adek bahwa dunia ini tidak cuman tentang harta, tahtah dan kedudukan, tapi ada hal penting lain yang perlu di ingat bahwa dunia juga tentang tanah, kain kafan dan akirat. Sehat-sehat dan bahagia selalu ayah ibu, adek sayang kalian. I Love You.

5. Amang Boru dan Bou yang telah menjaga serta mendukung penulis selama 4 tahun perkuliahan berlangsung diperantauan yang jauh dari kedua orang tua.
6. Abangku yang paling tampan M. Rizky Perdana, ST. yang menjadi sumber kebahagiaan kedua setelah orang tua tercinta karena telah menjadi donatur kedua :) yang bahkan perannya gak kalah penting.
7. Sepupu ter the bast kak Syafrida Nasution, S.Pd yang menjadi peneror “kapan selesai” sehingga penulis begitu semangat dalam menyelesaikan skripsi ini dan Hazirah Hasibuan selaku teman seperjuangan meraih gelar sarjana diperantauan kota padangsidempuan yang jauh dari kedua orang tua.
8. Keluarga besar penulis yang telah memberi doa, dukungan serta semangat.
9. Do Kyung Soo sebagai salah satu inspirasi dan semangat dalam hidup Serta EXO & EXOL, We Are One Exo Sarang Hazaaaa. L.
10. Dua teman seperjuangan satu jurusan, Rizka Rahmadani Nasution dan Reza Putri.
11. Teman-teman satu bimbingan Riska Angraini Siregar dan Husnul Safriana Siagian.
12. Sahabat- sahabat bagai keluarga, meskipun jarak memisahkan, 16 tahun kebersamaan masih tetap terjalin sampai sekarang dan kedepannya juga, Windi, Hazirah, Aisyah, dan Dini. Bahagia dan

sehat selalu buat kita, mari tunjukkan ke junior-junior kita nanti bahwa persahabatan sejati itu ada.

13. Teman-teman yang selalu jadi sumber healing dan alasan habisnya uang jajan, Ehan, Yuni, Desi dan YS. Maksih udah ngajak dan mau diajak healing walau dompet lg tipis.
14. Tak lupa teman yang paling heboh dan sibuk dalam hal menjadi penginspirasi dan motifator dalam kehidupan teman-temannya
Khadijah Fitri Heryadi, S.H.
15. Teman seperjuangan HTN 2, see you again guys, success always for all of us.
16. Terima kasih untuk semua orang yang penulis jumpai, kedatangan kalian dalam hidup ini walau hanya sekejap atau menetap selalu memberikan pelajaran dan pengalaman. Terima kasih pula untuk orang-orang yang selalu memberikan senyuman, baik itu senyuman semangat maupun senyuman pematah semangat, kalian berperan hebat dalam menjadikan diri lebih baik lagi.
17. Dan tentunya Terima kasih setinggi-tingginya kepada diriku sendiri atas ketekunan dan dedikasi yang telah ditunjukkan selama proses penyusunan skripsi ini. Dengan segala tantangan yang dihadapi, akhirnya diri ini berhasil menyelesaikan karya ini dengan sepenuh hati. Proses ini bukan hanya tentang menyelesaikan tugas akhir, tetapi juga tentang pertumbuhan pribadi dan pembelajaran berharga yang saya dapatkan. Melalui proses ini juga, saya belajar bahwa kesuksesan tidak akan datang dengan mudahnya. Terima kasih kepada diri sendiri

yang telah berani menghadapi ketidakpastian dan terus melangkah maju." Semoga pencapaian ini menjadi langkah awal menuju kesuksesan yang lebih besar dimasa depan. dan tanpa doa serta dukungan dari ayah dan ibu itu semua tidak akan ada artinya.

Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak tercantum dalam ucapan ini. Akhir kata dengan kerendahan hati penulis mempersembahkan karya yang sederhana ini semoga bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan dalam dunia pendidikan.

Padangsidempuan Juli 2024

Ade Rizka Maharani
Nim.2010300031

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin yaitu:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	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	ẓa	ẓ	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
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..‘..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong, vokal rangkap atau diftong dan vokal panjang.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
◌َ	fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Domma	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
◌َ◌ِ	fathah dan ya	Ai	a dan i
◌َ◌ِ	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Vokal panjang adalah vokal panjang bahasa Arab yang lambangnya berupa harkat, huruf dan tanda, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
-------	------------------	-------------	------

اَ اِ	fathah dan alif	A	A
اُ اِوْ	Kasrah dan ya	I	I
اُ وْ	Domma dab wau	U	U

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: اَل . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri

dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal capital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf capital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
DEWAN PENGUJI SIDANG MUNAQASYAH	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
TRANSLITERASI.....	vii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Masalah	5
C. Batasan Istilah	5
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	7
G. Kajian Terdahulu	8
H. Sistematika Pembahasan	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	11
B. Pengertian Sertifikat	13
C. Jenis-Jenis Sertifikat	17
D. Proses Pendaftaran Tanah	22
E. Peralihan Sertifikat Konvensional ke Sertifikat Elektronik	28
F. Proses Pendaftaran Sertifikat Elektronik.....	30
G. Dampak Positif dan Negatif Sertifikat Elektronik	36
H. Kepastian Hukum	38
I. Konsep Fiqih Siyash.....	42
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	46
B. Subjek Penelitian	46

C. Jenis Penelitian	46
D. Sumber Data	47
E. Teknik Pengumpulan Data	48
F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	50
G. Teknik Analisis Data	54
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Temuan Umum.....	56
1. Gambaran Kota Padangsidempuan.....	56
2. Visi dan Misi Pemerintah Kota Padangsidempuan.....	57
3. Daftar Kecamatan dan Kelurahan di Kota Padangsidempuan.....	59
4. Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional	62
5. Visi dan Misi kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan	63
6. Struktur Organisasi	64
B. Temuan Khusus.....	66
1. Penerapan Sertifikat Elektronik Di Kota Padangsidempuan	66
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Proses Pelaksanaan Sertifikat Elektronik.....	70
C. Tinjauan Fiqih Siyasah terhadap Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan.	75
BAB V KESIMPULAN	
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik telah mengatur tentang sertifikat elektronik mulai dari bagaimana pelaksanaan sistem elektronik pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, edisi sertifikat elektronik, serta ketentuan peralihan. Pemerintah telah mengambil keputusan mengenai ketetapan untuk memberlakukan sistem sertifikat elektronik oleh badan pertanahan nasional terhadap seluruh hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat Indonesia sejak tahun 2021.

Ketetapan tersebut masih menimbulkan banyak keraguan serta kekhawatiran dikalangan masyarakat. Mengingat sistem elektronik yang begitu erat kaitannya dengan kebijakan ini, serta tidak adanya jaminan atau kepastian akan keamanan terhadap data-data masyarakat yang nantinya akan berbentuk sistem elektronik. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik telah disahkan dan diterapkan sejak tahun 2021.

Sertifikat elektronik telah diterapkan oleh beberapa daerah di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Lampung, Bali, Kalimantan Timur, Jawa Timur, Jawa Barat, Yogyakarta dan Jawa Tengah. Serta beberapa kota di Sumatera Utara seperti kota Sibolga. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan yang menjadi fokus dalam penelitian ini

belum menerapkan sertifikat elektronik hingga saat ini. Hal tersebut yang membuat peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana persiapan dari badan pertanahan nasional kota Padangsidempuan dalam pemberlakuan modernisasi sertifikat elektronik serta apa saja yang menjadi faktor penghambatnya.

Menteri agraria dan tata ruang telah mengeluarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik dengan banyak pertimbangan serta tujuan yang cukup luas, salah satunya adalah pemberlakuan modernisasi sertifikat elektronik yang dapat dilakukan diseluruh wilayah Indonesia dengan sistem pemberlakuan yang dilakukan secara bertahap mulai dari wilayah yang siap dan sudah dipersiapkan.

Sertifikat tanah merupakan bukti pasti terhadap hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Sertifikat tanah yang sudah terdaftar dapat dijadikan sebagai barang bukti yang dapat menjamin kepemilikan seseorang terhadap tanah yang dimiliki. Oleh karena itu masyarakat sangat sensitif terhadap sertifikat kepemilikan atas tanah yang mereka miliki.

Kebijakan terhadap modernisasi sertifikat konvensional menuju sertifikat elektronik, masih sangat sensitif dikalangan masyarakat. Sebab banyak masyarakat yang tidak setuju terhadap kebijakan tersebut. Banyak masyarakat yang percaya bahwa sistem elektronik tidak aman dan masyarakat memiliki kekhawatiran yang begitu besar akan data-data yang

mereka miliki dapat diambil atau diretas jika melalui sistem elektronik. oleh karena itu Badan pertanahan nasional kota Padangsidimpuan harus benar-benar mempersiapkan diri akan kebijakan menteri dalam memberlakukan sistem sertifikat elektronik.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana persiapan dari badan pertanahan nasional terhadap kebijakan modernisasi, bagaimana tanggapan masyarakat terhadap modernisasi sertifikat elektronik, serta bagaimana badan pertanahan nasional kota Padangsidimpuan dalam menanggapi penolakan masyarakat terhadap kebijakan yang diambil oleh pemerintah mengenai sertifikat elektronik. Secara fisik, sertifikat tanah terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahit menjadi satu dalam sampul. Secara yuridis, sertifikat tanah adalah Surat Tanda Bukti Hak (Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).¹

Dalam hukum pertanahan ada yang namanya hak kebendaan yang mana suatu perbuatan hukum yang melahirkan hak kebendaan digolongkan ke dalam perbuatan perjanjian tanah yang sifat perbuatan hukumnya disebut jual beli tanah. Jual beli tanah yang dimaksud adalah untuk memilikinya, dalam hukum adat, hanya boleh dilakukan diantara para pemilik.²

¹Z.A. Sangadji, *KOMPETENSI BADAN PERADILAN UMUM DAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 35.

² Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*, (Yogyakarta: STPN Press, 2012), hlm. 213.

Tidak hanya ke tahap pidana saja, tahap perdata lebih khususnya untuk masalah sengketa tanah atau yang berkaitan dengan hak milik. Menurut Subekti semua perselisian mengenai hak milik, hutang-piutang atau warisan seperti disebut diatas atau juga dinamakan perselisian mengenai hak-hak perdata artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang Hakim atau Pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini Hakim atau Pengadilan Perdata.³

Hak tersebut membuktikan bahwasanya setiap orang yang memiliki tanah di Indonesia harus memiliki sertifikat agar kelegalan kepemilikan tanah mereka tersebut sah dan diakui dimata hukum. Tidak hanya itu sertifikat tanah juga dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah yang dimaksud.⁴

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mulai melaksanakan reformasi birokrasi sejak Tahun 2013. Reformasi birokrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan upaya dalam mewujudkan *good governance* dengan melakukan pembaharuan dan perubahan mendasar terhadap sistem penyelenggaraan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁵

³ Subekti, R., *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), cet. Ke-5, hlm. 5.

⁴ Romi Sihombing, *CACAT ADMINISTRASI Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, (Jakarta: KENCANA, 2022), hlm. 126.

⁵ Wendy Amelia Triani, dkk, "Efektivitas Layanan Elektronik Menurut Permen Agraria No.1 Tahun 2021 Dalam Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten

B. Fokus Masalah

Adapun fokus masalah dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimanakah persiapan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai modernisasi atau pemberlakuan sertifikat tanah elektronik yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Mengingat banyaknya penolakan yang diberikan masyarakat terhadap keputusan yang diambil pemerintah untuk menerapkan modernisasi sertifikat elektronik.

Serta apa saja yang menjadi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik sehingga sampai saat ini sertifikat elektronik belum juga diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional khususnya di Kota Padangsidempuan yang menjadi lokasi dalam penelitian ini. Dan bagaimana tanggapan atau sikap Badan Pertanahan Nasional terkait penolakan atau ketidaksetujuan masyarakat atas kebijakan terkait penerapan sertifikat elektronik yang telah diatur dalam Permen Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam memahami judul penelitian ini, maka Peneliti menjelaskan Batasan Istilah sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN): Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
2. Modernisasi: Modernisasi merupakan pola perubahan tradisional menjadi modern, untuk mendapatkan cara praktis dan *efisien*.
3. Sertifikat: Sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶
4. Sertifikat Elektronik: Sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.
5. Konvensional : dalam KBBI yang dimaksud dengan Konvensional adalah yang menandakan kesepakatan umum terkait hal-hal yang lampau, seperti adat, kebiasaan, dan kelaziman. Secara singkatnya konvensional memiliki arti tradisional.

D. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan sertifikat elektronik di kota padangsidempuan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)?

⁶Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021.

2. Apa faktor penghambat yang mempengaruhi proses pelaksanaan sertifikat elektronik?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin penyusun capai dalam penelitian:

1. Untuk mengetahui sudah sejauh apa persiapan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan penerapan modernisasi sertifikat tanah elektronik.
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan modernisasi sertifikat elektronik.
3. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan sertifikat elektronik dibandingkan sertifikat konvensional.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Untuk menambah wawasan Peneliti khususnya dan pembaca umumnya terkait dengan Persiapan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait modernisasi sertifikat tanah elektronik.
2. Sebagai bahan perbandingan kepada penelitian lain.
3. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.H) pada jurusan Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Di Lingkungan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

G. Kajian Terdahulu

Kajian terdahulu yang mendukung peneliti untuk meneliti tentang Penerapan Sertifikat Elektronik yaitu:

1. Jurnal SASI, Volume 27. Nomor 3 karya Nur Hidayah Alimuddin, yang berjudul “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”. Jurnal ini membahas tentang mekanisme pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik serta kepastian hukumnya, dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*doctrinal legal reseatch*). Serta metode yang digunakan ialah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.⁷
2. Jurnal Journal of Lex Generalis (JLG), Volume 4. Nomor 2, karya Wendy Amelia Triani, Syahrudin Nawi & Ilham Abbas, yang berjudul “Efektivitas Layanan Elektronik Menurut Permen Agraria No.1 Tahun 2021 Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa”. Jurnal ini membahas bagaimana prosedur pelaksanaan layanan elektronik menurut Permen Agraria No. 1 Tahun 2021 dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten Gowa, serta faktor-faktor yang berpengaruh dalam pelaksanaan layanan elektronik berdasarkan

⁷ Nur Hidayah Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, *dalam jurnal SASI*, Volume 27, No. 3, September 2021.

permen agraria no.1 tahun 2021. Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris.⁸

3. Skripsi karya Fadel Dwi Baskara di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang yang berjudul “Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia”, penelitian ini membahas tentang kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik di Indonesia serta implikasi hukum sertifikat tanah elektronik Indonesia, dengan menggunakan penelitian hukum normatif.⁹

Secara keseluruhan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah berbeda dikarenakan penulis meneliti bagaimana persiapan dari pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rencana pelaksanaan modernisasi sertifikat tanah elektronik, mengingat sistem elektronik yang tidak selalu aman dengan berbagai masalah di dalamnya seperti peretasan data dan lain sebagainya yang bisa saja dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab. Serta apa saja yang menjadi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik. Sehingga sampai saat ini sertifikat elektronik masih juga belum di terapkan di kota padangsidempuan oleh Badan Pertanahan Nasional.

⁸ Wendy Amelia Triani, dkk, “Efektivitas Layanan Elektronik Menurut Permen Agraria No.1 Tahun 2021 Dalam Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa”, *dalam jurnal Jurnal Journal of Lex Generalis (JLG)*, Volume 4, No. 2, Februari 2023.

⁹ Fadel Dwi Baskara, “Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia”, *skripsi*, (Padang: Universitas Bung Hatta, 2022)

H. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam mendapatkan gambaran yang lebih jelas dalam penulisan skripsi ini, maka disusun dalam lima bab. Antara bab satu dengan lainnya saling berkaitan. Adapun rincian dari kelima bab tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, fokus masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.
2. Bab II Landasan teori yang mendukung latar belakang masalah penelitian ini tentang penerapan peraturan menteri agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik oleh badan pertanahan nasional kota Padangsidimpuan
3. Bab III Metode penelitian yang terdiri dari Jenis Penelitian, Lokasi Dan Waktu Penelitian, Subjek Dan Objek Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data Dan Teknik Pengecekan Keabsahan Data.
4. Bab IV Pembahasan tentang penerapan peraturan menteri agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik oleh badan pertanahan nasional kota Padangsidimpuan dan Faktor penghambat yang mempengaruhi pemberlakuan penerapan sertifikat elektronik di kota Padangsidimpuan.
5. Bab V Sebagai penutup peneliti menjelaskan kesimpulan atas akhir dari penelitian ini serta saran-saran yang bertujuan dapat untuk jadi perbaikan skripsi ini kedepannya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dahulu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020.¹⁰

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden. BPN dipimpin oleh seorang kepala. BPN mempunyai tugas, seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Mengenai Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden

¹⁰Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020, tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

¹¹Mira Novana Ardani, "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional" *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Volume 2, Issue 3, Agustus 2019, hlm. 482.

dan dipimpin oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari bumi merupakan konsep UUPA dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut sebagai hak-hak penguasaan atas tanah.¹²

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- 1 Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- 2 Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;

¹²Romi Sihombing, *CACAT ADMINISTRASI Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, (Jakarta: KENCANA, 2022), hlm. 90.

- 3 Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan;
- 4 Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan;¹³

B. Pengertian Sertifikat

Sertifikat merupakan suatu dokumen tertulis yang berperan sebagai bukti kepemilikan yang disahkan oleh badan atau lembaga tertentu yang berwenang. Sertifikat yang sudah disahkan oleh badan atau lembaga tertentu pastinya memiliki kekuatan hukum didalamnya sehingga memiliki tanda bukti yang sah serta tidak dapat diganggu gugat. Oleh karenanya memiliki sertifikat sangatlah penting bagi manusia yang hidup bermasyarakat.

1. Pengertian Sertifikat Tanah Konvensional

Sertifikat tanah merupakan suatu dokumen penting negara yang erat kaitannya dengan legalitas dan bukti yang kuat untuk penguasaan suatu lahan yang dimiliki. Yang mana sertifikat tanah tersebut merupakan dokumen berbentuk kertas yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan sistem kecanggihian elektronik. Dengan penjelasan singkatnya bahwa sertifikat tanah konvensional itu merupakan dokumen yang membuktikan kepemilikan seseorang atas tanah yang ia miliki dengan ditandatangani secara manual atau bukan dalam bentuk elektronik.

¹³ Meita Djohan Oe, "TUGAS DAN FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENDAFTARAN TANAH", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10, No. 1, Januari 2015, hlm. 64.

Seseorang yang memiliki tanah serta bangunan dengan disertai adanya sertifikat tanah kepemilikan, maka ia mempunyai hak penuh dalam mengelola dan memanfaatkan lahan sesuai dengan keinginannya sendiri. Dengan catatan bahwa lahan tersebut digunakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Sertifikat tanah itu sendiri merupakan suatu bukti kepemilikan dan adanya hak seseorang terhadap lahan atau tanah yang ia miliki. Sertifikat tanah itu sendiri dikeluarkan oleh pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang bersifat vital atau penting karena memiliki kekuatan dihadapat hukum.

Sertifikat tanah tidak hanya mejadi suatu bukti kepemilikan dan adanya hak seseorang terhadap lahan atau tanah yang dimiliki, sertifikat tanah juga bisa sebagai tanda bukti hak keperdataan. Secara fisik, sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dalam sampul. Secara yuridis sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak.¹⁴

Sama-sama kita ketahui bahwa tanah merupakan suatu harta yang berharga untuk manusia dalam kelangsungan hidupnya. Tanah sangat bermanfaat bagi masyarakat, maka dari itu sangat dibutuhkan adanya aturan-aturan tertentu dari pemerintah dalam mengatur kepemilikan seseorang terhadap tanah yang dimilikinya. Pihak pemerintah dapat menciptakan adanya peraturan yang sempurna dalam berbagai hal penggunaan, pemanfaatan, kepemilikan, dan pembuatan

¹⁴ Z.A. Sangadji, *KOMPETENSI BADAN PERADILAN UMUM DAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 35.

undang-undang mengenai tanah yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah.

2. Pengertian Sertifikat Tanah Elektronik

Sertifikat elektronik tidaklah jauh berbeda dengan sertifikat konvensional, karena pada umumnya keduanya adalah dokumen yang sama dan memiliki fungsi yang sama pula serta dikeluarkan oleh badan atau lembaga yang sama yakni Badan Pertanahan Nasional yang bertanggung jawab penuh atas penerbitan sertifikat tanah tersebut. Kedua sertifikat itu adalah satu sertifikat yang sama, hanya saja yang membedakan keduanya adalah cara penerbitan yang berbeda.

Sertifikat konvensional merupakan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dalam sampul. Sehingga sertifikat konvensional itu merupakan sertifikat yang berbentuk fisik layaknya buku dan ditandatangani secara langsung atau manual menggunakan pena.

Sedangkan sertifikat elektronik merupakan sertifikat tanah yang berkaitan erat dengan sistem elektronik. Mulai dari pengisian data yang dilakukan secara elektronik serta penerbitannya yang bukan dalam bentuk fisik seperti buku, melainkan satu lembar kertas yang didalamnya sudah termuat semuanya dan dapat diakses atau dilihat melalui sistem elektronik. Serta ditandatangani secara elektronik atau tidak menggunakan pena.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Yang dimaksud dengan sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menjelaskan bahwa adanya keharusan pihak pemerintah dalam menyelenggarakan adanya kegiatan pelaksanaan pendaftaran bidang tanah di wilayah Indonesia. Yang mana salah satu tujuannya yaitu agar dapat memperoleh kepastian hukum terkait hak atas tanah milik rakyat dengan cara menyeluruh dan merata, terlebih hak atas tanah berdasarkan hukum adat.¹⁵

Dengan berkembangnya teknologi pada masa sekarang ini mendorong seseorang dalam berpikir lebih maju. Seperti pihak pemerintah yang berniat untuk memajukan Indonesia, salah satunya dengan cara menerapkan sistem modernisasi sertifikat elektronik. Sistem elektronik yang dimaksud disini ialah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengelola, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

¹⁵ Usnadia Nur Avisah, dkk, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan sertifikat Tanah", *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 5, No. 3, September 2022, hlm. 02.

C. Jenis-Jenis Sertifikat

Ada beberapa jenis sertifikat yang dapat di keluarkan oleh badan pertanahan nasional diantaranya;

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan tepenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pada pasal 6 yang berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.¹⁶

Hak milik atas tanah dapat dimiliki orang. Adapun yang dimaksud orang disini adalah orang perorang atau badan hukum. Orang perorangan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah hanya warga negara Indonesia. Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yaitu bank yang dimiliki oleh pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang merupakan ciri-ciri hak milik diantaranya;

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan tepenuh;
- b. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah

¹⁶Undang-undang republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 20.

- c. Hak milik dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan dan atau dimanfaatkan untuk keperluan pertanian, perikanan peternakan, dan perkebunan;
- d. Dalam mempergunakan tanah hak milik harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah
- e. Hak milik dapat terjadi menurut hukum adat, penetapan pemerintah, atau ketentuan undang-undang
- f. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- g. Tanah hak milik dapat digunakan oleh bukan pemiliknya
- h. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- i. Hak milik dapat terhapus apabila tanahnya jatuh kepada negara dengan beberapa ketentuan dan tanahnya musnah.¹⁸

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dengan kata lain pemegang hak guna bangunan adalah orang yang tidak memiliki lahan, namun hanya memiliki bangunan. Sedangkan lahannya bisa jadi Hak Milik Negara, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Perorangan.

¹⁸ *Ibid.*

Hak guna bangunan yang tanahnya merupakan hak milik negara atau hak pengelolaan, harus didahului dengan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dari pejabat yang berwenang dan lembaga pemerintah, yakni Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN. Sedangkan hak guna bangunan yang menggunakan tanah hak milik perorangan harus didahului dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹⁹

3. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu yang diberikan paling lama 25 tahun. Sedangkan untuk perusahaan yang membutuhkan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu 35 tahun. hak tersebut telah di atur dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 tepatnya pada pasal 29 ayat (1) dan (2).²⁰

Hak guna usaha (HGU) termasuk jenis kepemilikan hak atas tanah yang harus didaftarkan hak kepemilikannya dari setiap terjadinya peralihan, termasuk penghapusan HGU. Hak tersebut termasuk hak yang dapat beralih dan dialihkan, baik dengan cara jual beli, waris, dan sebagainya.²¹

Subjek hukum yang dapat memegang hak guna usaha (HGU) adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Serta

¹⁹ Mudakkir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2021), hlm. 58-59.

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²¹ *Opcit.*

adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh seluruh pemegang Hak Guna Usaha berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 12 adalah;²²

- a. Membayar uang pada negara
 - b. Melaksanakan usaha perikanan, pertanian, ataupun perkebunan, sesuai peruntukan dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak nya;
 - c. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha (HGU) dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh instansi teknis;
 - d. Memelihara sumber daya alam, kesuburan tanah, dan kelestarian lingkungan hidup;
 - e. Setiap akhir tahun harus membuat laporan tertulis seputar penggunaan Hak Guna Usahnya;
 - f. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha (HGU) pada negara sesudah hak guna usahanya habis;
 - g. Menyerahkan sertifikat hak guna usaha (HGU) yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan.
4. Sertifikat Hak Pakai (SHP)

Berdasarkan UUPA Nomor 5 tahun 1960 yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik

²² Mudakkir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2021), hlm. 61-62.

orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai terdiri atas dua bagian yaitu Hak pakai dengan jangka waktu dan Hak pakai selama dipergunakan. Sementara itu dalam hak pakai terdapat beberapa yang dapat menjadi subjek hukum diantaranya;

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.²³

Hak pakai memiliki jangka waktu, hak pakai diatas tanah negara dan tanah hak pengolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

²³ Solahudin Pugung, *PERIHAL TANAH DAN HUKUM JUAL BELINYA SERTA TANGGUNG JAWAB PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV Budi Utama, 2021), hlm. 91.

Hak pakai dengan jangka waktu diatas tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbaharui dengan akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik.²⁴

5. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)

Sertifikat satuan hak rumah susun berkaitan dengan kepemilikan seseorang atas rumah susun yang dibangun diatas tanah dengan kepemilikan bersama. Pengaturannya lebih dikenal dengan *strata title*. Kelengkapan yang didapat dalam memiliki sertifikat yang dinamakan SHSRS yang telah diterbitkan akan menerima salinan buku tanah beserta surat ukur hak atas tanah bersama, gambar denah lantai, satuan rumah susun yang dimiliki pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.²⁵

D. Proses Pendaftaran Tanah

Jika dibandingkan dengan pendaftaran properti-properti benda-benda bergerak, pendaftaran tanah jauh lebih kompleks dan mengandung potensi masalah bila tidak cermat meneliti klaim hak. Properti tanah memiliki keunikan, yaitu benda berharga yang tidak diproduksi dan tidak bertambah, kebutuhan semakin meningkat dan sangat dipengaruhi oleh sosial budaya setempat.

Indonesia yang mengalami masa kolonial hingga masa kemerdekaan dan masa berlakunya undang-undang keagrariaan mempunyai berbagai aturan tentang pendaftaran tanah. Setelah berlakunya Peraturan

²⁴ *Ibid.* hlm. 92.

²⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019), hlm. 69.

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah diselenggarakan dengan ketentuan dan prosedur yang sama. Penyelenggaraan pendaftaran tanah terdiri dari sejumlah rangkaian yang dijadikan sesuai dengan urutan kegiatan dan saling terkait.²⁶

Arti pendaftaran tanah menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁷

Ada beberapa proses yang dapat dipahami dalam rangka pendaftaran tanah, diantaranya;²⁸

1. Perencanaan

Proses ini dimulai dengan penetapan lokasi dan persiapan yang diperlukan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Penyuluhan

Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan penyuluhan terlebih dahulu kedaerah-daerah yang menjadi lokasi objek

²⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 35.

²⁷ Undang-Undang (UU) Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini dilakukan dengan tujuan memberikan informasi kepada masyarakat tentang bagaimana proses pendaftaran tanah dan pentingnya sertifikat tanah.

3. Pendataan

Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pendataan kepada masyarakat untuk mendapatkan data status kepemilikan tanah dan cara perolehan tanah.

4. Pengumpulan data fisik dan yuridis

Data fisik dan data yuridis yang relevan dengan tanah yang akan didaftarkan akan dikumpulkan oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu. Data fisik meliputi kondisi tanah secara fisik, sedangkan data yuridis meliputi dokumen-dokumen yang mendukung klaim kepemilikan tanah

5. Penelitian data yuridis

Data yuridis yang telah terkumpul akan diteliti untuk memastikan keabsahan klaim kepemilikan tanah. Penelitian yang dilakukan melibatkan verifikasi dokumen-dokumen yang relevan dengan tanah tersebut.

6. Pengumuman hasil penelitian

Hasil penelitian data yuridis dan fisik yang telah dilakukan kemudian akan diumumkan kepada masyarakat. Pada umumnya, pengumuman dilakukan bertujuan memberikan kesempatan kepada

masyarakat untuk mengajukan protes atau perbaikan jika terdapat kesalahan dalam proses pendaftaran.

7. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Tahap ini melibatkan penegasan hak atas tanah, pengakuan hak, dan pemberian hak atas tanah yang telah sesuai dengan data yang telah dikumpulkan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah yang diberikan sesuai dengan aturan yang berlaku.

8. Pembukuan Hak

Setelah hak atas tanah diberikan, petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pembukuan hak. Pembukuan ini mencakup pencatatan hak atas tanah dalam buku-buku yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

9. Penerbitan Sertifikat Tanah

Terakhir adalah penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki. Sertifikat ini sangat penting karena memberikan kepastian hukum dan memudahkan proses transaksi tanah.²⁹

Menurut amanah, hukum yang berlaku harus secara optimal adalah sistem pendaftaran tanah pasif, artinya pemerintah baik dimita maupun tidak diminta oleh pemilik tanah, harus aktif melakukan pendaftaran semua tanah yang ada.³⁰

²⁹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019), hlm. 25-26.

Ada beberapa yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia, diantaranya.³¹:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 19, 23,32, dan 38.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan beberapa asas diantaranya:

1. Asas Sederha

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan

³¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 149.

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.³²

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah yang dikenal, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran akta, yang didaftarkan ialah akta-akta yang menunjukkan terjadinya perbuatan hukum, pihak yang mengalikan, penerima hak, dan pembebanannya. Dalam sistem pendaftaran hak yang didaftarkan ialah hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya, disediakan suatu daftar isian yang disebut sebagai buku tanah. Sebagai

³² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 17-18.

tanda bukti hak sesuai dengan data yang ada dibuku tanah, badan pertanahan nasional menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Indonesia menganut sistem pendaftaran hak.³³

E. Peralihan Sertifikat Konvensional ke Sertifikat Elektronik

Pihak pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Peraturan tersebut mengatur penuh tentang digitalisasi tanda bukti kepemilikan tanah di wilayah Indonesia. Peraturan tersebut sudah mulai diterapkan sejak tanggal 12 Januari tahun 2021. Yang mana nantinya pihak dari pada BPN akan menarik sertifikat tanah yang selama ini berbentuk konvensional dan kemudia akan diganti dalam bentuk sertifikat elektronik.

Peralihan setifikat konvensional ke sertifikat elektronik memiliki beberapa tahap yang harus diterapkan terlebih dahulu. Dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dijelaskan bahwa pendaftaran sertifikat elektronik nantinya terbagi menjadi 2. Yaitu pendaftaran tanah pertama kali untuk yang belum terdaftar dan penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data

³³ Eddy M. Leks, *PANDUAN PRAKTIS HUKUM PROPERTI Memahami Problematika ukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm. 83-84.

yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

Kemudian dilakukan juga pengumpulan data fisik berupa dokumen elektronik yang terdiri atas;

1. Gambar ukur
2. Peta bidang tanah atau peta ruang
3. Surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukuran ruang
4. Dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.³⁴

Selanjutnya penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat elektronik dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat elektronik termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik. Kemudian dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun. Kepala kantor pertanahan akan menarik sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan

³⁴ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, Tentang Sertifikat Elektronik.

disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan. Seluruh warkah yang dimaksud dilakukan alih media (*scan*) dan disimpan pada pangkalan data.

F. Proses Pendaftaran Sertifikat Elektronik

Sertifikat tanah merupakan sebuah dokumen yang dijadikan sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengemukakan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.³⁵

Pendaftaran tanah dilakukan secara elektronik, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik meliputi 2 cara, yang pertama pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan yang kedua pemeliharaan data pendaftaran tanah.

³⁵ Ana Silviana, "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4, No.1, Maret 2021, hlm. 52.

Proses pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar terdiri dari beberapa tahap awal seperti;³⁶

1. Pengumpulan Data Pemegang Hak

Dalam hal ini diperlukan informasi identitas pemegang hak seperti nama, alamat, status hukum dan keterangan lain yang relevan dengan kepemilikan hak atas tanah.

2. Pengumpulan Data Fisik

Data fisik yang dimaksud adalah data berupa dokumen elektronik yang terdiri atas;

- a. Gambar ukur
- b. Peta bidang tanah atau peta ruang
- c. Surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
- d. Dan dokumen lain yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik seperti, mengenai informasi letak, batas dan luas bidang tanah.

3. Pengolahan Data Fisik

Kemudian data fisik yang telah terkumpul akan diolah untuk mempersiapkan serta mengumpulkan informasi elektronik yang akan digunakan dalam pendaftaran tanah. Proses ini melibatkan pengumpulan data secara bertahap, termasuk pengolahan data fisik dan data yuridis

³⁶ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, Tentang Sertifikat Elektronik

4. Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah seperti, dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik. Dokumen elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

5. Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Data fisik dan data yuridis disajikan dalam bentuk elektronik melalui sistem elektronik, yang dapat memungkinkan akses dan pengelolaan data secara terstruktur dan terkontrol. Data yuridis berupa dokumen elektronik yang terdiri atas;

- a. Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah panitia pemeriksaan tanah A, Risalah panitia pemeriksaan tanah B, Risalah panitia pemeriksaan tanah tim peneliti, Risalah pemeriksaan tanah (*Konstatering Rapport*)
- b. Pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah
- c. Berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis
- d. Keputusan penetapan hak
- e. Dokumen lainnya yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis

6. Penerbitan sertifikat

Tanah yang sudah ditetapkan hak nya akan didaftarkan melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertifikat-*el*

7. Penyimpanan Data

Data-data yang sudah terkumpul, baik data fisik maupun data yuridis, akan disimpan pada pangkalan data sistem elektronik untuk keperluan pemeliharaan dan pengelolaan data yang valid dan terjaga autentikasinya. Penyelenggaraan sistem elektronik dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik.

Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah. Pahami nomor identifikasi yang diberikan terhadap tanah yang didaftarkan. Nomor identifikasi yang akan diterima oleh pemohon terdiri dari 14 digit, yang mana 2 digit pertama merupakan kode provinsi, 2 digit berikutnya merupakan kode kabupaten/kota, kemudian 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah dan, 1 digit terakhir merupakan bidang tanah dipermukaan, di ruang atas tanah, diruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak diatas hak bidang permukaan, hak diatas ruang atas tanah dan hak diatas ruang bawah tanah.³⁷

³⁷ *Ibid.*

Nomor identifikasi bidang tanah tersebut merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah, apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan, nomor identifikasi tersebut tidak akan diubah. Hal tersebut dijelaskan dalam peraturan menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, tepatnya pada pasal 9 ayat (3) dan (4).

Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada kepentingan pemegang hak diberikan sertifikat elektronik dan akses atas sertifikat elektronik pada Sistem Elektronik. Namun sertifikat elektronik dan akses yang dimaksud, tidak akan diberikan kepada pemegang hak apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan. Jika data fisik atau data yuridis sudah lengkap dan tidak disengketakan lagi barulah hak atas sertifikat elektronik dan akses pada sistem elektronik akan diberiksn sepenuhnya.³⁸

Proses penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar terdiri dari beberapa tahapan yaitu;

1. Identitas Pemohon

Data diri pemohon sangat diperlukan dalam rangka pendaftaran sertifikat tanah elektronik. Data diri yang dimaksud;

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

³⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasioanl Nomor 1 Tahun 2021, tentang Sertifikat Elektronik.

2. Data Fisik Dan Yuridis

Penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik hanya dapat dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertifikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada sistem elektronik. Apabila data fisik dan data yuridis belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi data pemegang hak, data fisik dan data yuridis.

3. Penggantian Sertifikat Menjadi Sertifikat Elektronik

Penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik yang dimaksud termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik.

4. Penarikan Sertifikat

Kepala Kantor Pertanahan Nasional akan melakukan penarikan sertifikat analog untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan dan dilakukan oleh alih media (*scan*) dan disimpan pada pangkalan data.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapat dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini didelegasikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sebagai pelaksana adalah kantor pertanahan kabupaten/kota dimana letak bidang tanah yang akan didaftar.

Dari ketentuan diatas dapat kita pahami bahwa pendafaran tanah adalah kewenangan otonomi dari kantor pertanahan kabupaten atau kota. Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah.

G. Dampak Positif dan Negatif Sertifikat Elektronik

Dengan diberlakukannya sertifikat elektronik tentu menimbulkan dampak positif dan negatif terhadap masyarakat yang nantinya akan menerapkannya. Sertifikat elektronik yang merupakan salah satu bukti kemajuan yang ada di muka bumi ini. Meneritkan sertifikat tanah dengan bentuk yang lebih canggih atau maju dibanding sebelumnya yang biasanya digunakan yaitu sertifikat konvensional. Sertifikat elektronik berarti sertifikat yang dibuat dengan melibatkan sistem teknologi dan juga canggihnya internet. Dengan demikian tentu terdapat dampak positif atau negatif dari penerapan tersebut.

Ada berbagai dampak positif yang dapat kita cermati dari pemberlakuan sertifikat elektronik ini diantaranya;

- a. Dengan adanya Sertifikat Elektronik dapat memungkinkan transaksi elektronik yang lebih efisien dan lebih cepat, sehingga proses pengurusan administrasi dapat di lakukan lebih mudah
- b. Dengan berlakunya sertifikat elektronik ini dapat mempermudah dan mempersingkat waktu dalam hal jual beli tanah. Hal tersebut dikarenakan sertifikat elektronik tersebut menyajikan gambar dan lokasi tanah melalui online dan elektronik sehingga tanah yang menjadi objek jual beli, tidak perlu lagi untuk didatangi secara langsung dalam rangka untuk melihat lokasi dan letaknya yang strategis atau tidak.
- c. Sertifikat elektronik yang memungkinkan pengguna untuk memastikan informasi hanya dapat diakses pengguna yang berwenang, dengan menjamin dan memastikan adanya privasi data.
- d. Sertifikat elektronik yang menerapkan tanda tangan secara digital dan informasi yang dienkripsi dengan memastikan informasi hanya dapat diakses oleh pengguna yang berwenang.
- e. Sertifikat elektronik memungkinkan untuk menjamin keutuhan dari pesan yang telah ditanda tangani secara digital
- f. Dengan adanya sertifikat elektronik maka masyarakat tidak perlu takut akan hilang, rusak, terbakar nya sertifikat tanahnya, karena sudah berbentuk elektronik maka surat tanah dapat di akses kembali melalui elektronik.

Selain dampak positif tentunya sertifikat elektronik ini memiliki dampak negatif atas pemberlakuannya, diantaranya;

- a. Keamanan privasi yang masih diragukan karena perkembangan digitalisasi yang masih sangat sensitif pada saat ini.
- b. Pertahanan server dari pemerintah yang masih diragukan lantaran banyaknya hacker yang mencoba membobol server data pemerintah
- c. Penggunaan sertifikat elektronik hanya berlaku untuk periode waktu yang telah ditentukan, setelah masa berlaku sertifikat habis, sertifikat yang harus oleh pengguna sertifikat yang telah kadaluarsa.³⁹

H. Kepastian Hukum

Indonesia merupakan negara hukum yang artinya segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara diatur oleh hukum yang jelas dan teratur dalam bentuk peraturan perundang-undangan. setiap peraturan perundang-undangan harus jelas dan dapat dipahami oleh masyarakat, sehingga dapat memberikan kepastian bagi warga negara dalam mengetahui hak dan kewajiban mereka, serta menghindari tindakan sewenang-wenang dari pihak yang berwenang.⁴⁰

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis

³⁹ Dinas Komunikasi Informatika dan statistik kabupaten ponegoro, *apa Itu Sertifiket Elektronik*, <https://kominform.ponorogo.go.id/category/news/> , September, 19, 2019, di akses pada tanggal 27 pukul 22.00 WIB.

⁴⁰Nikodemus Thomas Martoredjo, Indonesia sebagai negara hukum, <https://binus.ac.id/character-building/2020/12/indonesia-sebagai-negara-hukum/>, desember 17 2020, diakses pada tanggal 30 juli 2024, pukul 21.30 WIB.

sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Kepastian hukum juga merupakan hal yang sangat penting dalam hukum. Setelah keadilan hukum tercapai maka hal yang selanjutnya harus terpenuhi adalah kepastian hukum.

Tanpa adanya kepastian hukum masyarakat tidak pernah mengerti apakah perbuatan yang akan masyarakat perbuat benar atau salah dan tanpa adanya suatu kepastian hukum akan menimbulkan berbagai permasalahan yaitu timbulnya suatu keresahan dalam masyarakat. Dengan adanya suatu kepastian hukum maka masyarakat memperoleh perlindungan dari tindakan yang sewenang-wenang dari berbagai aparat penegak hukum dalam menjalankan tugasnya yang ada dalam masyarakat. Kepastian hukum menjadi tolak ukur dalam kejelasan hak dan kewajiban mereka didalam suatu hukum. Kepastian hukum harus dapat mengedepankan pembuktian sehingga hukum tersebut dapat dipertanggungjawabkan.⁴¹

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seseorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.⁴²

Sertifikat elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, dimana peraturan

⁴¹ Yohanes Suhardin, "Peranan Hukum Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Volume 25, No 3, Juli 2007, hlm. 271.

⁴² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012), Hlm. 19.

tersebut telah memberikan suatu kepastian hukum dalam hal yang berkaitan dengan sertifikat elektronik. Dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik menyatakan bahwa hasil cetak dokumen sertifikat elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Dalam hal ini Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang sertifikat elektronik telah memberikan kepastian hukum yang jelas bahwa sertifikat elektronik yang sudah terdaftar merupakan alat bukti yang sah dimata hukum.⁴³

Sertifikat Tanah merupakan alat pembuktian yang sah dan pasti terhadap kepemilikan suatu bidang tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah menjelaskan hal tersebut, tepatnya pada pasal 32 yang menyebutkan “Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” dengan begitu sertifikat tanah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang memiliki tanah agar, apabila kelak terjadi perselisihan atas tanah yang dimiliki dapat dibuktikan melalui sertifikat tanah yang sudah terdaftar.

⁴³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, tentang Sertifikat Elektronik.

Setiap orang yang memiliki tanah tentunya menginginkan kepastian hukum atas tanah yang mereka daftarkan oleh sebab itu pemerintah menetapkan peraturan-peraturan yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap segala permasalahan agraria atau pertanahan di Indonesia. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tepatnya pada pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.⁴⁴

Terdapat beberapa tujuan pendaftaran tanah dalam undang-undang nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, diantaranya:

- 1 Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2 Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3 Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁴⁴ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

I. Konsep Fiqih Siyasah

Fiqih siyasah merupakan tarkib idhafi atau kalimat majemuk yang terdiri dari dua kata, yakni fiqih dan siyasah. Secara etimologi, fiqih merupakan bentuk masdhar (gerund) dari tashrifan kata faqiha yafqahu-fiqihan yang berarti pemahaman yang mendalam dan akurat sehingga dapat memahami tujuan ucapan dan atau tindakan tertentu. Sedangkan secara terminologi, fiqih lebih populer didefinisikan sebagai ilmu tentang hukum-hukum syara“ yang bersifat perbuatan yang dipahami dari dalil-dalilnya yang rinci.⁴⁵

Siyasah menurut Abdul wahab Khallaf merupakan pengaturan perundangan yang diciptakan untuk memelihara ketertiban dan kemaslahatan serta untuk mengatur keadaan.⁴⁶ Sedangkan menurut *Abdurrahman Taj* dalam tulisannya yang bertajuk *as-Siyasah al-Syariyyah wa al-Fiqih al-Islami*, Siyasah dilihat dari sumbernya dapat dibagi dua, yaitu Siyasah Syar‘iyyah dan Siyasah Wad‘iyyah.⁴⁷

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan ruang lingkup kajian fiqih siyasah. Diantaranya ada yang menetapkan lima bidang. Namun ada pula yang menetapkan kepada empat atau tiga bidang pembahasan. Bahkan ada sebagian ulama yang membagi ruang lingkup

⁴⁵ Ibnu Syarif, Mujar dan Zada, Khamami, *Fiqih Siyasah; Doktrin Dan Pemikiran Politik Islam* (Jakarta: Erlangga, 2008), hlm. 31.

⁴⁶ Abdul Wahhab Khallaf, *Politik Hukum Islam, terjemahan dari Al-Siyasah Al-Syar‘iyyah, alih Bahasa Zainudin Adnan, Cet. Ke- 2* (Yogyakarta : Tiara Wacana, 2005), hlm. 25.

⁴⁷ Abdurrahman Taj, *as-Siyasah al-Syar‘iyyah wa al-Fiqh al-Islami*, (Mesir: Mathba'ah Dar al-Ta'lif, 1993), hlm. 10.

kajian fiqh siyasah menjadi delapan bidang. Menurut al mawardi, ruang lingkup kajian fiqh siyasah mencakup:

- a. Kebijakan pemerintah tentang peraturan perundang-undangan (Siyasah Dusturiyah)
- b. Ekonomi dan militer (Siyasah Maliyah)
- c. Peradilan (Siyasah Sadha'iyah)
- d. Hukum perang (Siyasah Harbiah)
- e. Administrasi negara (Siyasah Idariyah)

Dalam siyasah syar'iyah dikenal tiga lembaga kekuasaan, yaitu: as-sulthah at-tasyri'iyah (pembuat undang-undang/ legislatif), as-sulthah at-tanfiziyyah (pemerintahan/eksekutif), dan as-sulthah al-qadza'iyah (kekuasaan kehakiman/ yudikatif).

Dalam kajian fiqh siyasah, legislasi atau kekuasaan legislative disebut juga dengan al-sulthah al-tasyri'iyah, yaitu kekuasaan pemerintah Islam dalam membuat dan menetapkan hukum. Dalam wacana fiqh siyasah, istilah al-sulthah al-tasyri'iyah digunakan untuk menunjukkan salah satu kewenangan atau kekuasaan pemerintah Islam dalam mengatur masalah kenegaraan, disamping kekuasaan eksekutif (al-sulthah altanfizhiyah) dan kekuasaan yudikatif (al-sulthah al-qadha'iyah). Dalam konteks ini kekuasaan legislative (al-sulthah al-tasyri'iyah) berarti kekuasaan atau kewenangan pemerintah Islam untuk menetapkan hukum

yang akan diberlakukan dan dilaksanakan oleh masyarakatnya berdasarkan ketentuan yang telah diturunkan Allah SWT dalam syari'at Islam⁴⁸

Ada beberapa aspek-aspek yang termasuk dalam cakupan siyasah Tasyri'iyah diantaranya sebagai berikut;

1. Undang-undang dan peraturan

Siyasah Tasyri'iyah berhubungan dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang dibentuk dan disahkan untuk menjaga kemaslahatan masyarakat. Undang-undang dan peraturan yang dibuat harus sesuai dengan syariat islam dan tentunya tidak merugikan bagi pihak-pihak yang berangkutan.

2. Kebijaksanaan legislasi

Proses pembuatan perundang-undangan yang berdasarkan kemaslahatan umum. Seperti perubahan terhadap suatu undnag-undang atau peraturan dengan mempertimbangkan kepentingan rakyat dan keadilan.

3. Kaidah-kaidah legislasi

Dalam proses pembuatan dan penerapan peraturan perundang-undangan melibatkan beberapa kaidah fundamental yang harus dipertimbangkan. Hal tersebut dilakukan dengan maksud dan tujuan untuk mencapai kemaslahatan umat dan menjaga keadilan dalam masyarakat.

⁴⁸ Muhammad Iqbal, *Fiqh Siyasah: Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*, (Jakarta: Gaya Media Persada, 2011), hlm. 62.

4. Pengelolaan Peraturan

Siyasah Tasyri'iyah juga mencakup bagaimana pengelolaan peraturan yang berlaku, termasuk bagaimana penegakan hukum terhadap suatu permasalahan hukum yang ada dan bagaimana penerapan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan syariat islam dalam lingkup masyarakat.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian yaitu kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang terletak di Jl. Trans Sumatera Bukittinggi, Padangsidempuan No. 1212, Salambue, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Sumatera Utara 22733. Kegiatan penelitian ini dilaksanakan tepatnya tanggal 6 Mei 2023.

B. Subjek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan yang berwenang dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/dan tata ruang.

C. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*), dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa. Pendekatan kualitatif ini menggunakan metode kualitatif yaitu melalui observasi dan wawancara.

Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan. Pertama, karena menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak. Kedua, karena metode kualitatif ini

menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁴⁹

D. Sumber Data

Dalam penelitian ada dua jenis sumber data yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber Utama yaitu karyawan Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan.⁵⁰ Sumber data primer dalam penelitian ini hasil wawancara dari informan kunci seperti, pegawai BPN dll merupakan sumber data pokok yang didapatkan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Data Sekunder

a. Bahan hukum primer

Undang-undang dan permen nomor 1 tahun 2021

b. Bahan hukum sekunder

Buku-buku dan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian

c. Bahan non hukum

Kamus hukum, KBBI, dll

⁴⁹ Moloeng dan Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007), hlm. 10.

⁵⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm 89.

Sumber data sekunder dokumentasi yang berkaitan dengan data penelitian; dokumen program kerja, renstra, merupakan sumber data pelengkap yang didapatkan dari buku-buku, jurnal, dan sumber data lain untuk memperkuat data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.⁵¹

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data-data dan informasi, maka peneliti melakukan instrument data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi menjadi bagian dari teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan cara terjun langsung kelapangan untuk melihat proses pelaksanaan sertifikat elektronik. Observasi dalam penelitian ini dilakukan secara langsung di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan untuk melihat proses serta persiapan yang dilakukan oleh badan pertanahan kota Padangsidimpuan terkait modernisasi sertifikat elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Observasi merupakan pengamatan dan penglihatan, sedangkan dalam dunia penelitian observasi adalah proses mengamati dan mendengar untuk memahami, mencari jawaban, mencari bukti terhadap suatu fenomena yang *diobservasi*, dengan mencatat, merekam, memotret fenomena tersebut guna penemuan data analisis.⁵²

⁵¹ Syahiron Syamsudin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Teras, 1999), hlm. 17.

⁵² Imam Suprayoga dan Tobroni, *Metodologi Penelitian Sosial Agama*. (Bandung: Remaja Rosdakarya. 2003), hlm. 167.

2. Wawancara

Wawancara turut digunakan dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara langsung dengan menyediakan daftar pertanyaan secara sistematis. Peneliti akan melakukan wawancara secara langsung terhadap staf Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan serta beberapa Notaris dan Masyarakat Kota Padangsidempuan.

Teknik wawancara merupakan teknik utama yang peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi mengenai sudah sejauh apa persiapan dari Badan Pertanahan Nasional dalam hal modernisasi sertifikat tanah elektronik, serta bagaimana respon atau tanggapan dari masyarakat mengenai sertifikat elektronik.

No	Nama	Status
1	Antonio Romario H. Sidabutar, S.H.	Staf bagian seksi pengendalian dan penanganan sengketa
2	Edy Anwar Ritonga, S.H., M.Kn.	Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah
3	Hotiah	Masyarakat
4	Tiara Harahap	Masyarakat
5	Deliana Siregar	Masyarakat

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu catatan otentik yang dapat dijadikan bukti dalam persoalan hukum.⁵³ Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Peraturan Menteri Agraria dan

⁵³ Zumatul Atika and Widi Sagita, *Pengantar Dokumentasi Kebidanan* (Padang: PT Global Eklusif Teknologi, 2022), hlm. 1.

Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat elektronik sebagai acuan dalam penelitian ini, jurnal, internet dan sumber data lainnya yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*.⁵⁴ Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan.

1. *Credibility*

Uji *credibility* (*kredibilitas*) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan.

a. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan *kredibilitas*/kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan dilakukan untuk menguji kredibilitas data penelitian difokuskan pada pengujian terhadap

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. (Bandung: Elfabeta, 2007), hlm. 270.

data yang telah diperoleh. Data yang diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan benar atau tidak, ada perubahan atau masih tetap. Setelah dicek kembali ke lapangan data yang telah diperoleh sudah dapat dipertanggungjawabkan/benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri.

b. Meningkatkan kecermatan dalam penelitian

Meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis. Meningkatkan kecermatan merupakan salah satu cara mengontrol/mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan sudah benar atau belum. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti dapat dilakukan dengan cara membaca berbagai referensi, buku, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen-dokumen terkait dengan membandingkan hasil penelitian yang telah diperoleh. Dengan cara demikian, maka peneliti akan semakin cermat dalam membuat laporan yang pada akhirnya laporan yang dibuat akan semakin berkualitas.

c. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan waktu. Dalam penelitian kualitatif, teknik

triangulasi dimanfaatkan sebagai pengecek keabsahan data yang peneliti temukan dari hasil wawancara dan observasi di lapangan sehingga kemurnian dan keabsahan data dapat terjamin.

d. Analisis Kasus Negatif

Melakukan analisis kasus negatif berarti peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan. Bila tidak ada lagi data yang berbeda atau bertentangan dengan temuan, berarti masih mendapatkan data-data yang bertentangan dengan data yang ditemukan, maka peneliti mungkin akan mengubah temuannya.

e. Menggunakan Bahan Referensi

Yang dimaksud referensi adalah pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Dalam laporan penelitian, sebaiknya data-data yang dikemukakan perlu dilengkapi dengan foto-foto atau dokumen autentik, sehingga menjadi lebih dapat dipercaya.

f. Mengadakan Membercheck

Jadi tujuan membercheck adalah agar informasi yang diperoleh dan digunakan dalam penulisan laporan sesuai dengan apa yang dimaksud sumber data atau informan.

2. *Transferability*

Transferability merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi dimana sampel tersebut diambil. Pertanyaan yang berkaitan dengan nilai transfer sampai saat ini masih dapat diterapkan/dipakai dalam situasi lain. Bagi peneliti nilai transfer sangat bergantung pada si pemakai, sehingga ketika penelitian dapat digunakan dalam konteks yang berbeda di situasi sosial yang berbeda validitas nilai transfer masih dapat dipertanggungjawabkan.

3. *Dependability*

Reliabilitas atau penelitian yang dapat dipercaya, dengan kata lain beberapa percobaan yang dilakukan selalu mendapatkan hasil yang sama. Penelitian yang *dependability* adalah penelitian apabila penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama akan memperoleh hasil yang sama pula. Pengujian *dependability* dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian.

Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Misalnya bisa dimulai ketika bagaimana peneliti mulai menentukan masalah, terjun ke lapangan,

memilih sumber data, melaksanakan analisis data, melakukan uji keabsahan data, sampai pada pembuatan laporan hasil pengamatan.

4. *Confirmability*

Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji *confirmability* penelitian. Penelitian bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji *confirmability* berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan. Apabila hasil penelitian merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan, maka penelitian tersebut telah memenuhi standar *confirmability*

G. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Reduksi Data (*Data Reduction*), Reduksi data adalah proses penyempurnaan data, baik pengurangan terhadap data yang dianggap kurang perlu dan tidak relevan, maupun penambahan data yang dirasa masih kurang. Data yang diperoleh di lapangan mungkin jumlahnya sangat

banyak. Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang akan direduksi memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Temuan Umum Hasil Penelitian

1. Gambaran Kota Padangsidimpuan

Kota padangsidimpuan merupakan kota terbesar di wilayah Tapanuli, Sumatera Utara, Indonesia. Nama kota padangsidimpuan berasal dari “Padang na dimpu” yang merupakan bahasa Batak Angkola, yang artinya “hamparan yang luas yang berada di tempat yang tinggi”. Kota padangsidimpuan memiliki julukan yang dikenal dengan sebutan “Kota Salak” hal tersebut lantaran wilayahnya yang dikelilingi oleh perbukitan dan gunung serta perkebunan salak yang cukup luas dan melimpah.

Awal mula sejarah kota padangsidimpuan ini berawal dari zaman dahulu, dimana daerah ini merupakan tempat persinggahan para pedagang yang datang dari berbagai daerah. Pada masa perang paderi yang merupakan konflik yang terjadi di Sumatera Barat, Indonesia, pada tahun 1821-1837. Karena perang paderi tersebut, kota Padangsidimpuan menjadi tujuan tempat perantauan orang-orang minang. Pada masa perang paderi tersebut, kota Padangsidimpuan dibangun sebagai benteng oleh pasukan paderi yang dipimpin oleh Tuanku Lelo.

Kota Padangsidimpuan juga telah menjadi pusat pemerintahan oleh penjajah Belanda di daerah Tapanuli. Kota Padangsidimpuan telah berkembang menjadi pusat perdagangan dan distribusi barang, serta

industri perkebunan seperti karet dan kopi. Seiring berkembangnya kota ini juga telah menjadi pusat perekonomian dikawasan tapanuli.

Hingga saat ini kota Padangsidempuan semakin berkembang hingga memiliki berbagai instansi pemerintahan, salah satunya seperti Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Visi dan Misi Pemerintah Kota Padangsidempuan

a. Visi

“Padangsidempuan yang Berkarakter, Bersih, Aman dan Sejahtera”

Pokok-Pokok Visi;

- 1) Kota Berkarakter adalah kota yang memiliki ciri-ciri khas dengan keragaman suku, struktur budaya, agama, adat istiadat, kesenian dan lainnya yang dijadikan sebagai aset kota untuk membangun kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
- 2) Kota bersih mengimplementasikan kota dengan wilayah yang bersih, sehat dan penuh harmoni;
- 3) Kota aman dimaksudkan bahwa kota yang wilayahnya mendapat jaminan keamanan sehingga masyarakat mendapat perlindungan dari rasa khawatir dan takut;
- 4) Kota sejahtera dimaksudkan adalah sebagai kota yang masyarakatnya maju dalam berkeadaban dengan mengedepankan

pendidikan, ilmu, iman, dan amal, makmur, mendapatkan keadilan ekonomi dan keadilan sosial

b. Misi

- 1) Meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang religius cerdas dan berbudaya dengan pemanfaatan iman dan taqwa (imtaq) dan ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek), melalui pengelolaan pendidikan yang berkualitas;
- 2) Membuka lapangan kerja dengan iklim investasi yang kondusif dan meningkatkan potensi ekonomi kerakyatan yang berdaya saing dengan titik berat pada peragangan, pertanian, pengelolaan dan pembinaan usaha kecil menengah, dan industri rumah tangga;
- 3) Menyediakan dan meningkatkan kuantitas dan kualitas sarana dan prasarana infrastruktur untuk mendukung pertumbuhan dan perkembangan kota;
- 4) Menyediakan dan meningkatkan kuantitas dan kualitas sarana dan prasarana kesehatan untuk terwujudnya masyarakat yang sehat dan sejahtera;
- 5) Meningkatkan pelayanan publik dengan tata kelola pemerintahan yang bersih dan baik (*clean and good governance*) sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku;
- 6) Meningkatkan peran serta pemuda dan perempuan dalam setiap gerak pembangunan dan melakukan pembinaan terhadap generasi

muda dalam rangka mengantisipasi munculnya masalah penyalahgunaan narkoba dan tindak kriminal lainnya;

- 7) Menyediakan dan meningkatkan sarana dan prasarana publik sebagai tempat bermain dan bersosialisasi untuk lapisan masyarakat, termasuk anak-anak dan kelompok difabel.

3. Daftar kecamatan dan kelurahan di Kota Padangsidempuan

Kecamatan	Jumlah Kelurahan	Jumlah Desa	Status	Daftar Desa/kelurahan
Padangsidempuan Utara	16	-	Kelurahan	Batang Ayumi Jae, Batang Ayumi Julu, Bincar, Bonan Dolok Kantin, Kayu Ombun, Losung Batu, Panyanggar, Sadabuan, Tanobato, Timbangan, Tobat, Wek I, Wek II, Wek III, Wek IV
Padangsidempuan Selatan	12	-	Kelurahan	Aek Taampang, Hanopan, Losung, Padang Matinggi, padang Matinggi Lestari,

				Sidangkal Silandit, Sitamiang, Sitamiang Baru, Ujung Padang, Wek V, Wek VI.
Padangsidimpuan Batunadua	2	13	Kelurahan	Batunadua Jae, Batunadua Julu.
Padangsidimpuan Batunadua	2	13	Desa	Aek Bayur, Aek Najaju, Aek Tahul, Bargottopong, Baruas, Batang Bahal, Gunung Hasahatan, Pudun Jae, Pudun Julu, Purwodadi, Siloting, Simirik, Ujung Gurap.
Padangsidimpuan Hutaimbaru	5	5	Kelurahan	Hutaimbaru, Lembah Lubuk Manila, Lubuk Raya, Palopat Maria, Sabungan Jae.
Padangsidimpuan Hutaimbaru	5	5	Desa	Huta Padang, Partihaman Saroaha, Sabungan

				Sipabangun, Singali, Tinjoman Lama.
Padangsidimpuan Tenggara	2	16	Kelurahan	Pijor Koling, Sihitang
Padangsidimpuan Tenggara	2	16	Desa	Goti, Huta Koje, Huta Lombang, Huta Padang, Hutalimbong, Labuhan Labo, Labohan Rasoki, Manegen, Manunggang Jae, Manunggang Julu, Palopat Pijor Koling, perkebunan pijor koling, Purbatua Pijor koling, Salambue, Sigulang, Tarutung Baru
Padangsidimpuan Angkola Julu	-	8	Desa	Batu layan, Joring Lomban, Joring Natobang, Mompang, Pintu Langit

				Jae, Rimba Soping, Simasom, Simatohir.
	TOTAL	37	42	

4. Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional

Tugas Badan Pertanahan Nasional telah diatur dalam berbagai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan Fungsi;

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan dibidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengadaan tanah.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.

- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
 - h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
 - i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
 - j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan .
 - k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.
5. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan

Kanor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan Memiliki Visi dan Misi yang menjadi tujuan dan tindakan yang akan dilakukan demi mencapai tujuan utama.

a. Visi

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berdasarkan Gotong Royong”

b. Misi

- 1) Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan.
- 2) Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

6. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi dapat diartikan sebagai susunan dan hubungan antara bagian dan posisi dalam perusahaan. Struktur organisasi menjelaskan pembagian aktivitas kerja, serta memperhatikan hubungan fungsi dan aktivitas sampai batas-batas tertentu. Selain itu, struktur organisasi memperlihatkan tingkat spesialisasi aktivitas tersebut. Struktur organisasi juga menjelaskan hirarki dan susunan kewenangan, serta hubungan pelaporan. Dengan adanya struktur organisasi maka stabilitas dan komunitas organisasi bias bertahap tahap⁵⁵.

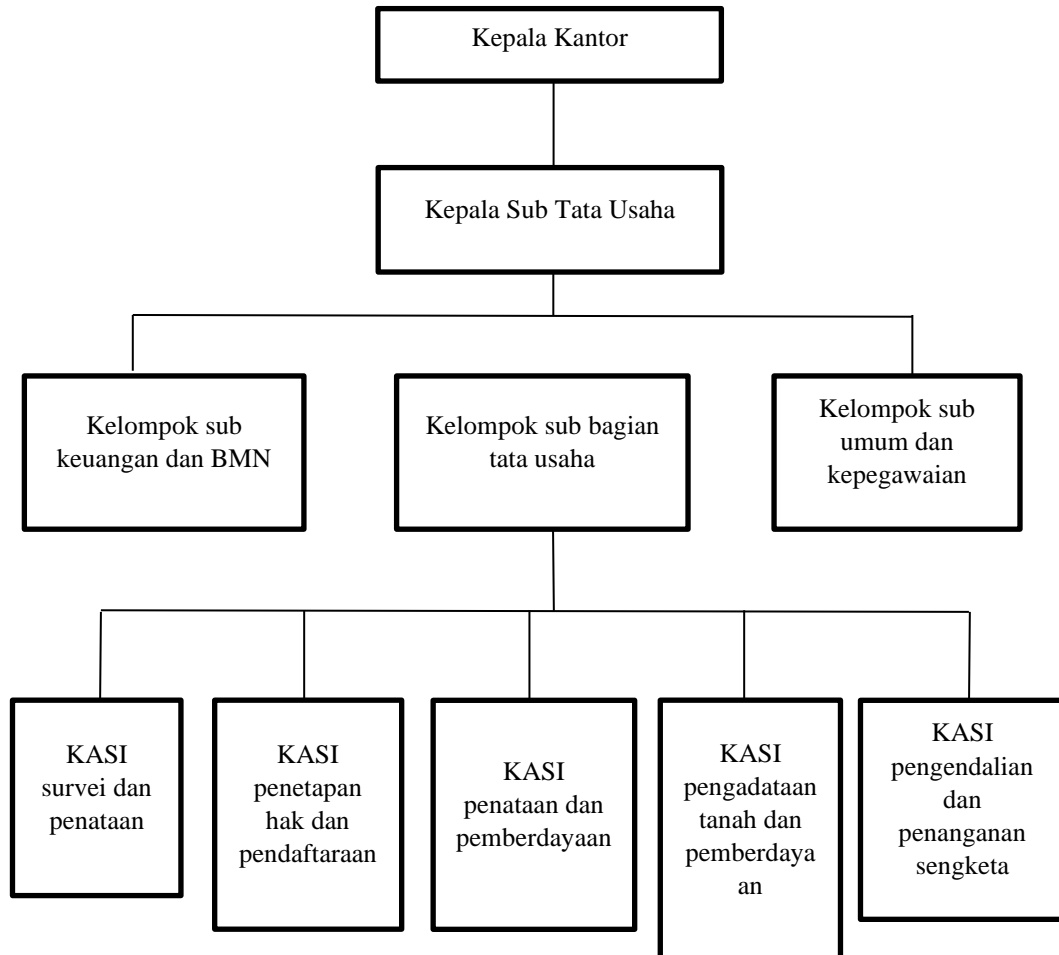
Struktur Organisasi merupakan unsur yang sangat penting dalam suatu perusahaan sebagai suatu garis hirarki yang mendeskripsikan berbagai komponen yang menyusun perusahaan. Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan memiliki struktur organisasi tersendiri dalam mengatur jalannya tugas dengan efektif dan efisien, untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Maka dari itu adanya peran pembagian tugas, wewenang, dan tanggung jawab dari masing-masing bagian. Adapun struktur organisasi yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha
 - 1) Kelompok Substansi Keuangan dan BMN
 - 2) Kelompok substansi perencanaan, evaluasi dan pelaporan

⁵⁵ Husein Umar, *Business an Introduction*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm., 65.

- 3) Kelompok substansi umum dan kepegawaian
- c. Kepala seksi survei dan pemetaan
- 1) Kelompok substansi pengukuran dan pemetaan kadastral
 - 2) Kelompok substansi survei dan pemetaan dasar dan tematik
- d. Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran
- 1) Kelompok substansi pemeliharaan hak tanah, ruang dan pembinaan
PPAT
 - 2) Kelompok substansi pendaftaran tanah dan ruang, tanah komunal
dan hubungan kelembagaan
 - 3) Kelompok substansi penetapan hak tanah dan ruang
- e. Kepala seksi penataan dan pemberdayaan
- 1) Kelompok substansi Penatagunaan Tanah
 - 2) Kelompok substansi landreform dan pemberdayaan tanah
masyarakat
- f. Kepala seksi pengadataan tanah dan penanganan sengketa
- 1) Kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara
pertanahan
 - 2) Kelompok substansi pengendalian pertanahan

Gambar IV.1
Bagan Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan



B. Temuan Khusus

1. Penerapan Sertifikat Elektronik Di Kota Padangsidimpuan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan sertifikat elektronik baik pendaftaran dan penerbitan untuk sertifikat elektronik yang pertama kali ataupun penggantian sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar. Pada PERMEN

ATR/BPN No 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.

Berdasarkan informan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan bapak Antonio Romario H. Sidabutar, S.H “Penerapan Sertifikat elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN nomor 1 Tahun 2021 Tentang sertifikat elektronik itu belum diterapkan di kota padangsidempuan namun per 1 juni nanti kantor badan pertanahan nasional kota padangsidempuan akan mengeluarkan sertifikat elektronik yang dikhususkan melalui program PTSL”⁵⁶

Sertifikat elektronik sudah diterapkan di beberapa kantor pertanahan contohnya seperti di kantor Badan Pertanahan Sibolga, telah menerapkan sistem sertifikat elektronik. Pada awalnya kementerian ATR/BPN memfokuskan sertifikat elektronik kepada aset-aset pemerintah. Namun seiring berjalannya waktu layanan sertifikat elektronik kepada masyarakat sudah mulai diterapkan, namun untuk kota padangsidempuan belum menerapkannya sesuai informasi yang disampaikan di atas oleh badan pertanahan kota padangsidempuan.

Kantor pertanahan Kota Padangsidempuan setiap tahunnya melaksanakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), dan sesuai arahan dari pusat Kantor Pertanahan juga melaksanakan program PTSL pada tahun 2024 ini dan untuk PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang pendaftarannya setelah tanggal 1 juni itu wajib diterbitkan sertifikat elektronik.

⁵⁶ Antonio Romario H. Sidabutar, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan, *wawancara* (Padangsidempuan, 29 mei 2024, pada pukul 11.00 WIB.)

Sebelumnya PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap adalah salah satu program yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan pendaftaran pembuatan sertifikat tanah bagi masyarakat. PTSL itu sendiri bertujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum tentunya bagi masyarakat yang memiliki tanah, dan dapat mengatasi sengketa atau konflik atas tanah yang dimiliki.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa yang dimaksud dengan PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁵⁷

PTSL sendiri merupakan program yang sangat berkaitan dengan elektronik karena program ini juga menggunakan sistem elektronik sama dengan sertifikat elektronik. Menurut data yang didapatkan peneliti dari kantor badan pertanahan nasional Kota Padangsidimpuan bahwa sertifikat elektronik akan diterbitkan untuk yang pendaftarannya melalui program PTSL dan tentunya penerbitan sertifikat elektroniknya akan dilakukan

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

sesuai dengan waktu yang ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti di kantor notaris bersama bapak Edy Anwar Ritonga, S.H., M.kn. “sertifikat elektronik belum saatnya untuk diterapkan dikota padangsidimpuan, karena di Indonesia untuk segala macam idang tanah itu belum terdaftar secara elektronik dan masih menggunakan sistem yang lama dan apabila sertifikat elektronik diterapkan bagaimana keamanannya, mengingat sertifikat hak atas tanah merupakan sertifikat yang paling kuat. Kemudian pihak badan pertanahan nasional juga belum melakukan sosialisasi mengenai penerapan sertifkat elektronik bersama dengan para notaris/PPAT serta kepada masyarakat.”⁵⁸

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di kantor notaris/PPAT dapat disimpulkan bahwa kantor badan pertanahan nasional kota padangsidimpuan masih belum melakukan sosialisasi terkait dengan penerapan sertifkat elektronik di kota padangsidimpuan serta tidak hanya dari kalangan masyarakat saja yang memberikan respon penolakan terhadap penerapan sertifikat elektronik tetapi dari notaris/PPAT sebahagian besarnya juga memberikan penolakan.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Hotimah selaku masyarakat Kota Padangsidimpuan mengatakan: “saya tau sertifikat elektronik, tetapi sepengetahuan saya sertifikat elektronik belum diterapkan di Kota Padangsidimpuan”⁵⁹.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Maymunah selaku masyarakat Kota Padangsidimpuan mengatakan: “saya tidak mengetahui adanya ketetapan pemerintah terkait dengan penerapan sertifikat elektronik karena selama ini yang saya ketahui BPN Kota Padangsidimpuan belumpernah melakukan sosialisasi tentang sertifikat elektronik ditempat kami”⁶⁰.

⁵⁸Edy Anwar Ritonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Wawancara* (Padangsidimpuan, 25 April 2024, pada pukul 14.30 WIB.)

⁵⁹Hotimah, Masyarakat, *Wawancara* (Padangsidimpuan, 21 mei 2024, pada pukul 15.00 WIB.)

⁶⁰Tiara Harahap, Masyarakat, *Wawancara* (Padangsidimpuan, 21 mei 2024, pada pukul 15.00 WIB.)

Berdasarkan wawancara dengan ibu Deliana Siregar selaku masyarakat mengatakan “saya tidak setuju adanya sertifikat elektronik yang keamanannya tidak terjamin, dan juga banyak orang yang tidak paham mengenai elektronik”⁶¹

Berdasarkan pernyataan diatas bahwasanya masyarakat masih belum mengetahui adanya ketetapan pemerintah mengenai penerapan sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Tidak hanya itu, masyarakat yang sudah berumur pada umumnya tidak dapat memahami bagaimana penggunaan sistem elektronik.

2. Faktor Penghambat Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Penerapan Sertifikat Elektronik

Tentunya dalam pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik pasti akan ada faktor-faktor penghambat dalam rencana pelaksanaannya. Secara sertifikat elektronik ini sudah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik yang sudah disahkan sejak tahun 2021. Namun sertifikat elektroni ini masih juga belum diterapkan di kota padangsidimpuan sesuai dengan perutan menteri yang sudah diatur dan disahkan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan ini ada beberapa faktor

⁶¹Deliana Siregar, Masyarakat, *Wawancara* (Padangsidimpuan, 22 mei 2024, pada pukul 15.00 WIB.)

yang mempengaruhi pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik. Diantaranya;

a. Ketetapan dari pusat atau menteri

Penerapan sertifikat elektronik ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, yang mana dalam permen tersebut pada pasal 2 ayat(4) telah disampaikan bahwa penerapan sertifikat elektronik akan dilakukan sesuai dengan ketetapan menteri. Untuk kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional nantinya akan diberikan ketetapan untuk melaksanakan penerapan sertifikat elektronik akan melakukan tahap-tahap persiapan sebelum melakukan penerapannya ke masyarakat.

b. Kurangnya Pengetahuan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sistem Elektronik

Penerapan sertifikat elektronik tentunya membutuhkan keterampilan yang lihai dalam bidang elektronik, namun pada kenyataannya banyak pegawai yang masih belum paham dan belum menguasai sistem elektronik. Hal itulah yang dapat menyebabkan kesulitan dalam mengoperasikan dan memelihara pengelolaan data, sehingga implementasi sertifikat elektronik dapat terhambat. Penerapan sistem elektronik tidak akan dapat terlaksana apabila para pegawainya saja masih belum menguasai bidang masing-masing dalam rangka siap elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional.

Oleh karena itu para pegawai kantor pertanahan nasional kota Padangsidempuan membutuhkan bimbingan teknis dan edukasi terlebih dahulu. Dengan maksud dan tujuan agar pelaksanaannya dapat dipahami dan berjalan lancar untuk kedepannya. Karena pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik ini akan dilakukan oleh para pekerja dari kantor Badan Pertanahan Nasional yang telah ditunjuk atau ditetapkan oleh pusat dalam hal penerapan sertifikat elektronik. Karenanya bimbingan teknis dan edukasi akan dilakukan secara berkala terhadap karyawan Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) sesuai dengan bidang masing-masing.

c. Kurangnya Persiapan Data Siap Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional

Sebelum sertifikat mulai diterapkan kantor Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) harus menyiapkan data-data yang ada agar menjadi data siap elektronik. Namun pada kenyataannya kantor pertanahan kota Padangsidempuan belum memper siapkan data-data agar siap elektronik sehingga penerapan sertifikat elektronik belum dapat dilakukan secara langsung atau dengan kata lain penerapan sertifikat elektronik hanya baru bisa dilakukan melalui program PTSL.

Tidak adanya persiapan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyiapkan data-data agar menjadi data siap elektronik juga merupakan penghambat dalam implementasi sertifikat elektronik. Tidak hanya itu data-data yang disiapkan juga harus berupa data yang

valid dan terpercaya agar tidak ada permasalahan yang timbul akibat data-data yang tidak valid dan tidak terpercaya karena tidak akurat.

Sertifikat elektronik tentunya berkaitan erat dengan data, maka dari itu sebelum sertifikat elektronik diberlakukan maka kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelumnya akan melakukan persiapan terhadap data-data siap elektronik. Sebelum elektronik tentunya ada praelektronik yang mana kantor Badan Pertanahan Nasional akan melakukan persiapan terhadap semua buku tanah yang ada dikantor Badan Pertanahan Nasional agar terfalidasi. Baik falidasi bidang maupun falidasi buku tanah dengan tujuan agar menjadi kantor yang siap elektroik.

d. Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM)

Kurangnya sumber daya manusia yan berkaitan dengan kemampuan menguasai teknologi informasi dan validasi data, baik data fisik maupun data yuridia merupakan salah satu faktor yang dapat menghambat penerapan sertifikat elektronik yang akan diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Banyak masyarakat yang masih belum paham terhadap kemajuan teknologi yang terjadi pada saat ini. Jangankan kemajuan teknologi kata sertifikat tanah dan sertifikat elektronik saja masih banyak masyarakat yang bingung akan hal tersebut dan dalam urusan mendaftarkan sertifikat tanah saja, masih banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya langsung ke

kantor pertanahan Nasional (BPN) melainkan melalui kepala desa atau lurah.

e. Kurangnya Sosialisasi Dan Pendidikan Terhadap Masyarakat

Edukasi terhadap masyarakat sangat perlu dilakukan, apalagi terkait dengan ketetapan sertifikat elektronik yang berkaitan erat dengan sistem elektronik atau dengan kata lain teknologi yang canggih. Walaupun dunia sudah sangat canggih dan berkebang pesat, namun masih banyak masyarakat yang belum bisa memahami dan menggunakan teknologi elektronik pada saat ini. Tidak hanya itu, Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan masih kurang berperan dalam rangka sosialisasi dan pemberian edukasi terhadap masyarakat yang masih belum mengerti dan tahu-menahu mengenai sertifikat dan sertifikat elektronik. Hal ini sangat berpengaruh terhadap pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik yang dilakukan oleh badan pertanahan kota Padangsidimpuan

Badan pertanahan Nasional juga masih harus memberikan edukasi kepada masyarakat. Karena sebelumnya masyarakat itu menerima sertifikat tanah dalam bentuk fisik namun untuk sertifikat elektronik masyarakat akan diberi satu lembar saja. Satu lembar sertifikat elektronik itu memiliki kode yang apabila sertifikat yang satu lembar tadi hilang maka dapat *diprint out* kembali dengan memasukkan kode yang suda terdaftar.

C. Tinjauan Siyasah Tasyri'iyah Terhadap Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan.

Siyasah Tasyri'iyah membahas pemberlakuan undang-undang dan penetapan ketentuan perundang-undangan mengenai cakupan maupun penerapan kewenangannya. Guna untuk mengukur apakah sebuah undang-undang efektif diberlakukan atau sebaliknya. Peraturan perundang-undangan merupakan perundang-undangan, mengandung dua arti, yaitu : pertama, proses pembentukan peraturan-peraturan negara dari jenis yang tertinggi sampai yang terendah yang dihasilkan secara atribusi atau delegasi dari kekuasaan perundang-undangan; kedua, keseluruhan produk peraturan Negara tersebut.⁶²

Adapun tinjauan fiqh siyasah terhadap penelitian ini berkaitan dengan fiqh *siyasah Tasyri'iyah*, karena *fiqh siyasah Tasyri'iyah* berkaitan dengan masalah pemberlakuan perundang-undangan negara agar sejalan dengan nilai-nilai syariat islam. Ada ayat dalam Al-Quran yang dapat dikaitkan dengan judul dalam penelitian seperti Q.S An-Nisa Ayat 58 dan Q.S Al-Baqarah Ayat 29.

Q.S An-Nisa Ayat 58;

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

⁶² Sudirman Tebba, Sosiologi Hukum Islam, (Yogyakarta: UII Press, 2003), hlm. 1-2.

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa sebuah amanah sangat ditegaskan. Amanah dapat dipahami sebagai anugerah atau karunia Allah yang harus dijaga dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya sesuai prinsip-prinsip dasar yang terdapat didalam Al-Quran. Ayat tersebut juga menyampaikan bahwa apabila akan menetapkan sebuah hukum hendaklah hukum tersebut ditetapkan seadil-adilnya.

Dari pernyataan tersebut dapat dipahami bahwa suatu peraturan yang ditetapkan untuk kepentingan kehidupan bermasyarakat disuatu negara hendaklah adil tanpa adanya perbedaan dimata hukum tersebut.

Setiap peraturan yang ditetapkan tentunya memiliki suatu kepastian hukum yang dapat meyakinkan bawa setiap orang yang menjalankan aturan tersebut terjamin keamanannya dimata hukum. Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak akan diberlakukan apabila suatu undang-undang tersebut hanya menguntungkan suatu kelompok tertentu. Sebab kesetaraan dimata hukum sangat diperlukan demi kehidupan bermasyarakat yang damai dalam suatu negara.

Sama halnya dengan penjelasan ayat diatas yang menegaskan bahwa sebuah amanah harus dipegang sebaik mungkin. Allah yang diyakini umat Islam sebagai pencipta langit dan bumi serta isi-isinya, telah menciptakan dunia yang segala seisinya diperuntukkan kepada manusia untuk dijaga dan

dimanfaatkan dalam menjalankan kehidupan yang damai dimuka bumi ini, hal tersebut telah disampaikan Allah dalam Al-Quran surah Al-Baqarah ayat 29;

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Dialah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa Allah telah menciptakan bumi dan segala isinya dan menjadikan segala yang ada dimuka bumi untuk kehidupan manusia termasuk tanah sebagai penopang tempat tinggal atau rumah tempat tinggal setiap manusia. Tanah merupakan salah satu unsur dimuka bumi ini yang diciptakan Allah untuk dapat dimanfaatkan manusia dalam menjalankan kehidupan.

Tanah merupakan unsur bumi yang sangat dibutuhkan manusia dalam menjalankan kehidupan bernegara dan bermasyarakat. Oleh sebab itu pertanahan atau dikenal juga sebagai agraria diatur sedemikian rupa dalam suatu aturan yang berlaku di Indonesia. Karena didalam Al-Quran hanya menjelaskan bahwa Tanah hanyalah milik Allah SWT semata dan manusia hanya sebagai makhluk hidup yang diciptakan Allah untuk menjalankan kehidupan di bumi dengan memanfaatkan segala ciptaannya, termasuk tanah yang dapat dijadikan sebagai landasan berpijak rumah-rumah tempat tinggal serta landasan untuk mencari makan

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat kita pahami bahwa sertifikat Tanah adalah suatu bukti yang sah dalam pembuktian kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah yang dimiliki. Sedangkan Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Penerapan sertifikat elektronik sangat membutuhkan kemampuan yang mahir dibidang teknologi komunikasi dan digitalisasi oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional serta sarana-prasarana yang mendukung dalam hal ini.

Berdasarkan Hasil penelitian yang telah dipaparkan oleh peneliti diatas ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil diantaranya;

1. Bahwa sertifikat elektronik yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, belum diterapkan secara sempurna dan merata oleh Badan Pertanahan Nasional kota Padangsidimpuan, disampaikan juga oleh bapak Antonio Romario H. Sidabutar, S.H. bahwa sertifikat elektronik akan mulai diterapkan di kota padangsidimpuan per 1 juni 2024 namun melalui program PTSL. Jadi pendaftaran sertifikat elektronik pertama kali yang masih dapat dilakukan di BPN Kota Padangsidimpuan dan harus memalui program PTSL. Serta banyaknya penolakan dari masyarakat mengenai penerapa sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

2. Bahwa berdasarkan hasil wawancara yang didapat peneliti dari Badan Pertanahan Kota Padangsidimpuan ada beberapa hal yang menjadi faktor penghambat seperti, kurangnya pengetahuan pegawai kantor bpn terhadap sistem elektronik, kurangnya persiapan data siap elektronik oleh badan pertanahan nasional, kurangnya sumber daya manusia (sdm), kurangnya sosialisasi dan pendidikan terhadap masyarakat. Yang mana hal tersebut dilakukan dengan tujuan agar dapat lebih mengenal seperti apa dan bagaimana sistem sertifikat elektronik ini akan dilakukan, serta diperlukannya penetapan atau arahan langsung dari pusat terkait pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini, maka peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Sertifikat elektronik telah diatur dalam PERMEN Nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik dan telah disahkan sejak tahun 2021, maka seharusnya segala sesuatu yang berkaitan dengan sertifikat elektronik dapat dipersiapkan dengan matang agar dapat sejalan dengan disahkannya peraturan tentang sertifikat elektronik tersebut.
2. Melakukan pertimbangan kembali terkait keijakan akan penerapan sertifikat elektronik. Mengingat masyarakat yang masih minim

pengetahuannya terhadap sertifikat elektronik. Meskipun jaman sudah berkembang menuju teknologi modern namun hal tersebut tidak merubah ilmu pengetahuan beberapa masyarakat di Indonesia, apa lagi Masyarakat yang sudah lanjut usia. Sehingga akan sulit bagi mereka dalam memahami pendaftaran sertifikat melalui elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

- Sihombing, Romi, (2022), *CACAT ADMINISTRASI: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Jakarta: KENCANA.
- Sangadji, Z.A, (2003), *KOMPETENSI BADAN PERADILAN UMUM DAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA: Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soesangobeng, Herman, (2012), *Filosofi, Asas, Ajaran Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press.
- R., Subekti, (1980), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, cet. Ke-5
- Waskito dan Arnowo, Hadi, (2019), *Penyelenggaraan Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Syah, Mudakir Iskandar, (2019), *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia.
- Arba, H.M., (2015), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip, (2010), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Leks, Eddy M., (2016), *PANDUAN PRAKTIS HUKUM PROPERTI: Memahami Problematika ukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Pugung, Solahudin, (2021), *PERIHAL TANAH DAN HUKUM JUAL BELINYA SERTA TANGGUNG JAWAB PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat*

Perspektif Negara Hukum, Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV Budi Utama.

Syarif, Ibnu, Mujar dan Zada, Khamami, (2008), *Fiqih Siyasah; Doktrin Dan Pemikiran Politik Islam*, Jakarta: Erlangga.

Abdul Wahhab Khallaf, (2005), *Politik Hukum Islam, terjemahan dari Al-Siyasah Al- Syar'iyah, alih Bahasa Zainudin Adnan, Cet. Ke- 2*, Yogyakarta : Tiara Wacana.

Satjipto Rahardjo,(2012), *Ilmu Hukum*, Bandung; Citra Aditya Bakti.

Abdurrahman Taj, (1993), *as-Siyasah al-Syar'iyah wa al-Fiqh al-Islami*, Mesir: Mathba'ah Dar al-Ta'lif.

Iqbal, Muhammad, (2011), *Fiqih Siyasah: Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*, Jakarta: Gaya Media Persada.

Tebba, Sudirman, (2003), *Sosiologi Hukum Islam*, Yogyakarta: UII Press.

Atika, Zumatul dan Widi Sagita, (2022), *Pengantar Dokumentasi Kebidanan*, Padang: PT Global Eklusif Teknologi.

Umar Husein, (2015), *Business an Introduction*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Muhaimin, (2010), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.

Syamsudin, Syahiron, (1999), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Teras.

Suprayoga, Imam dan Tobroni, (2003), *Metodologi Penelitian Sosial Agama*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Moloeng dan Lexy J., (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Sugiyono, (2007), *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D.*, Bandung: Elfabeta.

Triani, Wendy Amelia, dkk, (2023), Efektivitas Layanan Elektronik Menurut Permen Agraria No.1 Tahun 2021 Dalam Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, *dalam jurnal Jurnal Journal of Lex Generalis (JLG)*, Volume 4 (2), Februari, hlm. 2.

Alimuddin, Nur Hidayah, (2021), Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *dalam jurnal SASI*, Volume 27 (3), September.

Baskara, Fadel Dwi, (2022), Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia, *skripsi*, Padang: Universitas Bung Hatta.

Silviana, Ana, (2021), Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 (1), Maret, hlm. 52.

Ardani, Mira Novana, (2019), Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Volume 2 (3), Agustus, hlm 482.

Oe, Meita Djohan, (2015), Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10 (1), Januari, hlm. 64.

Avisah, Usnadia Nur, dkk, (2022), Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan sertifikat Tanah, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 5(3), September, hlm. 02.

Suhardin, Yohanes, (2007), Peranan Hukum Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat, *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Volume 25(3), Juli, hlm. 271.

Undang-Undang (UU) Nomor 5 TAHUN 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang (UU) Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, Tentang Sertifikat Elektronik.

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020, tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

Martoredjo, Nikodemus Thomas, (2020, Desember 17), *Indonesia sebagai negara hukum*, <https://binus.ac.id/character-building/2020/12/indonesia-sebagai-negara-hukum/>,

Dinas Komunikasi Informatika dan statistik kabupaten ponegoro, (2019, September 19) *apa Itu Sertifiket Elektronik*, <https://kominfo.ponorogo.go.id/category/news/> ,

Antonio Romario H. Sidabutar, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan, *wawancara*, Padangsidempuan, 29 mei 2024.

Edy Anwar Ritonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Wawancara*, Padangsidempuan, 25 April 2024.

Hotimah, Masyarakat, *Wawancara*, Padangsidempuan, 21 mei 2024.

Tiara Harahap, Masyarakat, *Wawancara*, Padangsidempuan, 21 mei 2024.

Deliana Siregar, Masyarakat, *Wawancara*, Padangsidempuan, 22 mei 2024.

CURICULUM VITAE (DAFTAR RIWAYAT HIDUP)



A. DATA PRIBADI

Nama Lengkap : Ade Rizka Maharani
Nim : 2010300031
Program Studi : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Tempat, Tanggal Lahir : Rantauprapat, 11 April 2002
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Dusun Kp. Mangga, Kec. Bilah Barat, Kab.
Labuhan Batu, Prov. Sumatera Utara.
Email : Aderiska619@gmail.com

B. DATA ORANGTUA

Ayah : Amir Hamzah Hasibuan
Ibu : Siti Mariana Pangaribuan
Saudara Kandung : Muhammad Rizky Pernada, ST.

C. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

1. 2009-2014 : SD Negeri 115529 Sukaramai (Rantauprapat)
2. 2014-2017 : SMP Negeri 1 Bilah Barat
3. 2017-2020 : SMA Negeri 1 Rantau Utara
4. 2020-2024 : S-1 Hukum Tata Negara UIN SYAHADA Kota
Padangsidempuan

Dokumentasi

Wawancara dengan bapak Antonio Romario H. Sidabutar, S.H. di kantor BPN

Kota Padangsidempuan



Wawancara yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan.



Wawancara yang dilakukan di Kantor notaris
dengan bapak Edi anwar Ritonga



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022
Website : <https://fasih.uinsyahada.ac.id> Email : fasih@uinsyahada.ac.id

Nomor : B-146/Un. 28/D.1/PP.00.9/07/2023 11 Juli 2023
Lamp : -
Perihal : **Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi**
Yth. Bapak/Ibu :
1. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
2. Nasruddin Khalil Harahap, M.H .

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 2010300031
Sem/T. A : VI (Enam) / 2022-2023
Fak/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Tata Negara
Judul Skripsi : Penerapan Sertifikat Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpun Di Tinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tataruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik


Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi Mahasiswa yang dimaksud.

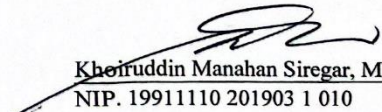
Demikian disampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Wakil Dekan Bid. Akademik

Ketua Program Studi

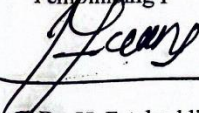

Dr. Ahmatijar, M.Ag.
NIP. 19680202 200003 1 005

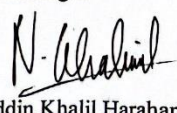

Kheiruddin Manahan Siregar, M. H.
NIP. 19911110 201903 1 010

Pernyataan Kesediaan Sebagai Pembimbing

Bersedia/Tidak Bersedia
Pembimbing I

Bersedia/Tidak Bersedia
Pembimbing II


Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1 001


Nasruddin Khalil Harahap, M.H.
NIP. 19731128 200112 1 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 4022
Website : fasil.uinsyahada.ac.id

Nomor : B-328 /Un.28/D.4a/TL.00/03/2024 28 Maret 2024
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi**

Yth, Bapak Pemilik Kantor Notaris/ PPAT Edy Anwar Ritonga, S.H., M.Kn

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan menerangkan bahwa:

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 201C300031
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara
Alamat : Dusun Kampung Mangga
No Telpon/HP : 085361563261

Adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang sedang menyelesaikan penulisan Skripsi mahasiswa dengan judul "**Penerapan Sertifikat Elektronik Oleh Badan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik**".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul Skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas kerelasannya kami ucapkan terima kasih.



EDY ANWAR RITONGA, SH, M.Kn
NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KOTA PADANGSIDIMPUAN.
Kantor :Jln, JenderalSudirman, No. 204, Tlp/Fax 0634-26526

Padangsidimpun, 24 April 2024

Kepada Yth.
Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu
Universitas Islam Negeri Syekh Ali
Hasan Ahmad Addary
Padangsidimpun.

Nomor : 19/N.EAR/04/2024

Perihal : Balasan Penyelesaian Wawancara Penelitian pada Kantor Notaris EDY ANWAR
RITONGA, SH.M.Kn.

Assalamu 'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh,

Bersamaan dengan surat Nomor B-328/Un.28/D.4a/TL.00/03/2024 yang telah saya terima, dengan ini saya jelaskan atas Pelaksanaan Wawancara Penelitian Pada kantor Notaris EDY ANWAR RITONGA, SH.M.Kn, sudah melaksanakan Wawancara guna untuk Penyelesaian Skripsi atas nama :

Nama : ADE RIZKI MAHARANI.
NIM : 2010300031.
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara
Alamat : Dusun Kampung Mangga.

Demikian Surat balasan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

NOTARIS/PRAK Padangsidimpun



EDY ANWAR RITONGA, SH, M.Kn



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jln. H.T. Rizal Nurdin Km. 7 Kompleks Perkantoran Pal IV Pijor Koling
Kota Padangsidimpuan 22733, Telp. Fax. (0634) 28941, email : kantah_psp@yahoo.co.id

Nomor : UP.01/169-12.77/IV/2024
Sifat : -
Perihal : Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi

Padangsidimpuan, 29 Mei 2024

Kepada Yth:
Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan
Ahmad Addary Padangsidimpuan
di -
Padangsidimpuan

Sehubungan dengan surat saudara No.B-329/Un.28/D.4a/TL.00/03/2024 tanggal 28 Maret 2024 tentang Mohon Bantuan Informasi Penyelesaian Skripsi. Mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Ade Rizka Maharani
NIM : 2010300031
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara

Dapat melakukan pra penelitian berupa wawancara dan pengumpulan data yang diperlukan pada Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.

Demikian kami sampaikan untuk dapat dimaklumi, atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Padangsidimpuan
Kepala Subbagian Tata Usaha

Ditandatangani
Secara Elektronik

Juliyanti.,S.P.
NIP. 19760727 201212 2 003



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

Melayani, Profesional, Terpercaya

v. 1.08