

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam era digital saat ini, kemajuan teknologi informasi telah menciptakan berbagai inovasi di berbagai bidang, termasuk dalam administrasi pertanahan. Salah satu inovasi yang semakin penting dan relevan adalah sertipikat hak atas tanah elektronik. Sertipikat hak atas tanah elektronik berperan sebagai pengganti dari sertipikat hak atas tanah analog (konvensional) yang berbentuk fisik, dan kini berubah menjadi format digital. Transformasi ini tidak hanya mendukung efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan data pertanahan, tetapi juga meningkatkan keamanan dan transparansi dalam pengelolaan aset-aset pertanahan di Indonesia.

Tanah adalah sumber kehidupan. Hubungan tanah dengan manusia yang demikian ini membuat perubahan dalam tata susunan pemilikan dan penguasaan tanah pada gilirannya akan memberikan pengaruh pada pola hidup antar manusia sendiri. Poin yang menjadi masalah bukan tanah itu sendiri, tetapi terjadi penguasaan tanah yang timpang. Masih rendahnya jumlah bidang tanah yang terdaftar atau yang sudah diberikan legalitas sehingga belum memberikan kepastian hukum aset masyarakat, aset pemerintah dan aset badan hukum yang berdampak rentan terjadi sengketa pertanahan serta tidak memiliki akses terhadap sumber – sumber ekonomi, utamanya dalam penguatan modal usaha sehingga belum maksimal memberikan kontribusi dalam upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat (Aksinuddin, 2022).

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), berperan penting dalam proses digitalisasi sertifikat hak atas tanah ini. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab untuk menyusun regulasi yang diperlukan, tindakan tersebut menjadi suatu cita – cita Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yakni mengurangi timbulnya persoalan dalam administrasi pertanahan misalnya duplikasi sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah elektronik ini diharapkan mampu menekan peluang timbulnya konflik hingga mengurangi terjadinya pemalsuan sertifikat. Di samping itu, tindakan inovasi tersebut menjadi wujud kepedulian negara ataupun sumbangsih negara kepada rakyatnya dalam merampungkan persoalan pertanahan, yang di mana tanah berperan sebagai faktor inti bagi masyarakat dalam menjalankan kehidupan yang layak dikarenakan kesejahteraan masyarakat menjadi tanggung jawab negara seperti yang tertulis pada konstitusi (Syabbani, 2024).

Parlindungan (1999) menyebutkan bahwa sertifikat hak atas tanah konvensional (analog) yang berbentuk fisik sudah di perintahkan ada sejak tanggal 24 September 1960 yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan baru diberlakukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah pada tahun 1997. Namun, dokumen fisik tersebut rentan terhadap berbagai risiko seperti kehilangan, kerusakan atau pemalsuan. Oleh karena itu, pengenalan sertifikat

hak atas tanah elektronik bertujuan untuk mengatasi berbagai keterbatasan yang ada pada sertipikat hak atas tanah konvensional (analog).

Sebuah manfaat terpenting dari sertipikat hak atas tanah elektronik adalah kemudahan dalam proses verifikasi dan validasi dalam pemberian kepemilikan hak atas tanah elektronik. Proses yang sebelumnya membutuhkan waktu lama dan melibatkan banyak pihak kini dapat dilakukan secara lebih cepat dan efisien melalui sistem digital. Selain itu, sertipikat hak atas tanah elektronik juga mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen, karena data tersimpan dalam bentuk digital yang lebih aman dan tahan terhadap berbagai jenis gangguan fisik.

Proses digitalisasi sertipikat hak atas tanah melibatkan beberapa tahap. Pertama, data yang tertera dari sertipikat tanah analog (konvensional) akan dipindai dan diunggah ke dalam sistem digital yang Kantor Pertanahan kelola berupa surat ukur (lembaran yang menuliskan data objek bidang tanah) yang tertera dalam sertipikat yang semula berupa peta dalam bentuk gambar secara manual yang memuat batas utara, barat, selatan dan timur yang berbatasan dengan pemilik dari keempat sisi tersebut menjadi data yang secara tiga dimensi atau 360 derajat terhubung dengan satelit yang dinamakan *global positioning system* (GPS), Kemudian data tersebut akan diverifikasi dan divalidasi untuk memastikan keakuratan dan keabsahannya. Setelah itu, sertipikat hak atas tanah elektronik akan diterbitkan dan dapat diakses oleh pemilik tanah melalui platform digital yang telah disediakan yaitu aplikasi sentuh tanahku yang dapat di unduh di *appstore* dan *playstore*.

Transformasi digital ini tidak hanya menyangkut aspek teknis pemindaian dan pengunggahan data, tetapi juga membawa dampak besar dalam hukum yang signifikan untuk menjamin keabsahan dan keamanan informasi pertanahan. Keamanan data menjadi sebuah aspek yang cukup penting dalam implementasi sertipikat hak atas tanah elektronik. Pada praktik Perundang - Undangannya, Sertipikat hak atas tanah elektronik berperan dalam melakukan peningkatan terhadap kepastian hukum serta mengurangi adanya risiko pemalsuan dokumen. Dengan diterapkannya sertipikat hak atas tanah elektronik, pemilik tanah dapat dengan mudah dan lancar mengakses data serta informasi terkait kepemilikan tanahnya. Di sisi lain, sertipikat hak atas tanah elektronik mampu menyederhanakan proses transaksi peralihan hak serta membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara sah di lingkungan pengadilan. Praktik peradilan dapat sangat tertolong dengan penerapan sertipikat hak atas tanah elektronik yang berperan sebagai alat bukti. Informasi fisik serta hukum yang terkandung dalam sertipikat hak atas tanah elektronik dinilai sah sepanjang tidak ditemukannya bukti sebaliknya melalui alat bukti lain. Pendekatan tersebut mampu mempersingkat alur proses persidangan serta meminimalkan risiko tumpang-tindih informasi yang biasa dialami oleh sertipikat konvensional (analog) (Assidiqih & Susilowati, 2020).

Meskipun memiliki berbagai manfaat, implementasi sertipikat hak atas tanah elektronik juga menghadapi sejumlah tantangan dan hambatan. Salah satunya adalah perlunya infrastruktur digital yang memadai, termasuk jaringan internet yang stabil dan perangkat keras yang canggih. Selain itu, kesiapan

sumber daya manusia turut berperan sebagai faktor kunci dalam keberhasilan digitalisasi ini. Petugas kantor pertanahan dan masyarakat perlu diberikan pelatihan dan edukasi mengenai penggunaan sistem digital baru ini agar proses transisi dapat berjalan lancar.

Dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis, terungkap bahwa proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung sementara ini memakan waktu yang lama dibandingkan dengan sertipikat analog. Para narasumber menjelaskan bahwa hal ini terjadi karena proses verifikasi dan validasi data yang lebih kompleks pada sertipikat elektronik. Selain itu, keterbatasan infrastruktur digital dan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandung turut memperlambat proses ini. Sebagai contoh, beberapa narasumber mengaku harus menunggu hingga berbulan-bulan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah elektronik, sementara sertipikat hak atas tanah analog dapat diterima dalam hitungan minggu.

Sertipikat hak atas tanah elektronik dipahami sebagai upaya melangsungkan modernisasi administrasi pertanahan di Indonesia. Keunggulan yang ditawarkannya, membawa harapan agar sertipikat hak atas tanah elektronik mampu menyumbangkan kontribusi positif dalam pengelolaan aset pertanahan, mendukung pembangunan nasional, serta memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi masyarakat dalam mengurus hak-hak atas tanah mereka. Meskipun menghadapi berbagai tantangan, upaya pemerintah untuk terus mengembangkan dan menyempurnakan sistem ini menunjukkan komitmen yang

kuat terhadap peningkatan pelayanan publik sekaligus tata kelola pemerintahan yang semakin optimal dan modern.

Selain faktor teknis dan infrastruktur, aspek regulasi juga menjadi kunci penting dalam menjamin kelancaran penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik. Regulasi yang mengatur prosedur, standar keamanan, dan tata cara verifikasi data harus disusun secara jelas dan komprehensif agar tidak menimbulkan multitafsir di lapangan. Kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila setiap tahap proses memiliki landasan hukum yang kuat dan dapat diakses oleh masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah perlu memastikan bahwa semua aturan terkait digitalisasi pertanahan selaras dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan turunannya, sehingga tidak terjadi kekosongan hukum dalam praktiknya.

Dalam konteks asas-asas pendaftaran tanah, asas sederhana dan asas cepat menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi sertipikat hak atas tanah elektronik. Meskipun tujuannya adalah mempercepat proses administrasi, kenyataannya sertipikat hak atas tanah elektronik justru membutuhkan waktu yang lebih lama karena proses verifikasi yang berlapis. Hal ini menimbulkan dilema antara kecepatan pelayanan dan ketelitian administrasi. Asas cepat seharusnya tidak mengorbankan asas teliti dan kepastian hukum, namun perlu dicari formula yang seimbang, misalnya melalui penerapan sistem integrasi data lintas instansi sehingga proses verifikasi dapat dilakukan secara otomatis dan *real-time*.

Selain itu, lambatnya penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik juga berpotensi menurunkan tingkat kepercayaan publik terhadap sistem baru ini. Masyarakat yang terbiasa dengan sertipikat hak atas tanah analog (konvensional) yang berbentuk fisik mungkin merasa ragu untuk beralih ke sistem digital apabila melihat prosesnya lebih rumit dan memakan waktu. Ketidakpercayaan publik ini dapat menghambat tujuan pemerintah dalam mencapai target pendaftaran tanah secara menyeluruh. Oleh karena itu, transparansi informasi mengenai tahapan dan estimasi waktu penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik perlu ditingkatkan, sehingga masyarakat dapat memahami bahwa proses yang lebih lama bertujuan untuk memastikan validitas dan keamanan data.

Dari perspektif teori kepastian hukum, keterlambatan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik dapat menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah dalam jangka waktu tertentu. Hal ini dapat berimplikasi pada tertundanya transaksi jual beli tanah, pembiayaan melalui kredit dengan jaminan hak tanggungan, atau pemanfaatan tanah untuk kegiatan ekonomi lainnya. Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Bandung perlu menetapkan standar waktu pelayanan yang jelas, disertai mekanisme pengawasan dan evaluasi secara berkala agar kepastian hukum benar-benar terjamin bagi pemohon.

Sebagai langkah perbaikan, penguatan infrastruktur teknologi, pelatihan sumber daya manusia, serta pembentukan unit layanan khusus sertipikat hak atas tanah elektronik di setiap Kantor Pertanahan menjadi strategi yang dapat dipertimbangkan. Unit khusus ini berfungsi untuk menangani verifikasi data

secara cepat, menyelesaikan kendala teknis, dan memberikan pendampingan langsung kepada masyarakat yang mengalami kesulitan dalam proses pengajuan. Dengan demikian, diharapkan penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik tidak hanya menjadi simbol modernisasi, tetapi juga benar-benar memberikan pelayanan yang efektif, efisien, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh masyarakat.

Maka dalam studi ini saya akan membahas mengenai kepastian hukum atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik bagi para pemohon hak atas tanah.

Berlandaskan pemaparan sebelumnya, selanjutnya penulis jabarkan perbedaan dari sejumlah penelitian yang mempunyai kesamaan selaku bukti bahwasanya pembahasan pada skripsi ini tidak sama dengan hasil penelitian lainnya, antara lain :

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	ANALISIS HAMBATAN PEMBERLAKUAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK SERTA UPAYA PENYELESAIANNYA DI KOTA MAKASSAR	Ditulis oleh Syamsur, baso Madiong, Andi Tira, Ilmu Hukum Universitas Bosowa	2023	Pada peneilitian ini membahas mengenai faktor faktor yang menghambat diberlakukannya sertipikat elektronik di kota Makassar
2.	KEABSAHAN HUKUM SERTIFIKAT ELEKTRONIK DALAM KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN	Rohmatun Mafisah	2022	Didalamnya membahas mengenai undang – undang yang menjadi dasar terbitnya sertipikat elektronik

	PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK			
3.	IMPLEMENTASI HUKUM ATAS BERLAKUNYA SERTIPIKAT ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL	Maulana Zakki Syabbani,S.H, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung	2024	Penulis menjelaskan proses digitalisasi sertipikat elektronik di Indonesia terutama di kantor ATR/BPN Kabupaten Bantul

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penulis dapat menyusun penulisan ilmiah skripsi dengan judul tentang “KEPASTIAN HUKUM ATAS LAMBATNYA PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BAGI PARA PEMOHON HAK ATAS TANAH”

B. Identifikasi Masalah

Meninjau latar belakang yang sudah dijabarkan, maka permasalahan pada studi ini diidentifikasi antara lain:

1. Bagaimana proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
2. Bagaimana kepastian hukum atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Bandung?

3. Bagaimana solusi atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Meninjau identifikasi masalah sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai pada studi ini ialah:

1. Untuk dapat mengetahui serta mengkaji pengaturan kepastian hukum atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik bagi para pemohon hak atas tanah.
2. Untuk dapat mengetahui serta mengkaji kepastian hukum atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik bagi pemohon hak atas tanah.
3. Untuk dapat mengetahui serta mengkaji solusi atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Ada pula kegunaan yang akan dicapai dari studi ini antara lain:

1. Secara Teoritis

Temuan studi ini membawa harapan agar mampu memperdalam pemahaman dalam bidang ilmu hukum perdata terutama hukum pertanahan, juga menambah manfaat kajian pada kepastian hukum atas lambatnya proses penerbitan sertipikat hak atas tanah elektronik bagi para pemohon hak atas tanah.

2. Secara Praktis

Temuan studi ini membawa harapan agar mampu menyumbangkan kontribusi pemahaman dan bahan kritik serta saran bagi instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta masyarakat mengenai lambatnya proses penerbitan sertifikat hak atas tanah elektronik bagi para pemohon hak atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pada Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyampaikan bahwasanya: “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyampaikan perspektifnya terkait makna yang tertuang dalam Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut, yakni

pembukaan tersebut membahas perihal Pancasila yang mencakup 5 (lima) sila. Pancasila berdasarkan aspek substansial didefinisikan sebagai konsep yang luhur serta murni; luhur dikarenakan menggambarkan nilai – nilai bangsa yang menjadi warisan secara turun temurun serta abstrak. Murni dikarenakan mengandung substansi yang merujuk pada sejumlah aspek pokok, mencakup ekonomis, budaya, ketahanan, agamis, serta sosial yang mempunyai corak patrikular (Salman & Susanto, 2008).

Disebutkan juga bahwasanya satu dari beberapa tujuan negara yaitu dengan memajukan kesejahteraan umum, selain itu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga merancang Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*). Gagasan dasar negara kesejahteraan tercipta pada abad ke – 18 oleh Jeremy Bentham (1748-1832) yang menyatakan “*the greatest happiness (atau welfare) of the greatest number of their citizen*”, Bentham menyampaikan bahwasanya suatu hal yang mampu menyebabkan kebahagiaan ekstra ialah suatu hal yang baik. Berlaku kebalikan, suatu hal yang menyebabkan sakit ialah buruk. Menurut Jeremy, tindakan-tindakan pemerintah diharuskan senantiasa diarahkan agar dapat memberikan peningkatan kebahagiaan sebanyak-banyaknya orang (Sukmana, 2016).

Ringkasnya negara kesejahteraan merujuk kepada suatu model ideal pembangunan yang menitikberatkan fokus terhadap peningkatan kesejahteraan dengan adanya pelimpahan peran yang semakin krusial kepada negara untuk menyediakan pelayanan sosial dengan universal serta komprehensif kepada

masyarakatnya. Melakukan pemajuan terhadap kesejahteraan umum menjadi amanat dari konstitusi, serta tujuan mulia pendirian Negara Indonesia, tetapi tujuan mulia ini belum dilaksanakan dengan baik. Indikator dari pernyataan tersebut ialah masih banyaknya warga negara belum merasakan pemerataan kesejahteraan sosial yang diharapkan. Sehingga dibutuhkan tindakan yang sangat serius serta komitmen yang kuat dari Pemerintah dalam mengimplimentasikan amanat konstitusi Indonesia (Putra, 2021).

Sahnan (2018) menyampaikan bahwa untuk mencapai tujuan negara, apabila di hubungkan dengan bidang keagrariaan, maka Arba (2015:18) mengatakan perlu mengadakan hal – hal sebagai berikut :

1. Kesatuan hukum agrarian yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia.
2. Menyederhanakan hukum agrarian dan mengilangkan sifat dualism.
3. Memberikan jaminan kepastian hukum dari apa yang menjadi hak seluruh rakyat Indonesia.

Dalam realitanya untuk memajukan kesejahteraan umum adalah dengan melakukan pembangunan Berupa pemberian hak atas tanah, peran pemerintah adalah dengan menyediakan tanah sebagai alat pembangunan dalam sektor pemukiman, tempat tinggal, kawasan wisata, kawasan industri dan kawasan perkantoran. Untuk menjamin hak atas tanah tersebut pemerintah juga melangsungkan pendaftaran tanah agar dapat menjamin kepastian hukum yang selanjutnya ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (Parlindungan, 1999).

Perihal tersebut dapat terlihat dari Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 bahwasanya “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat”, Pasal ini menyediakan kepastian hukum kepada setiap warga negaranya yaitu dengan mempergunakan seluruh kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat dengan menerbitkan sertipikat hak atas tanah bagi yang berhak.

Pada cakupan agraria, tanah menjadi cakupan dari bumi yang dikenal dengan sebutan permukaan bumi. Tanah dalam artian ini sekadar mengatur satu dari beberapa aspek yang ada, yang mana dalam definisi yuridis dikenal dengan sebutan hak. Bukan hanya tanah selaku objek dari alat pembangunan negara tersebut, legalitas tanah tersebut juga harus diperhatikan agar terciptanya kepastian hukum. Maka dari itu pemerintah membuat kebijakan baru mengenai bentuk kepemilikan tanah berupa sertipikat hak atas tanah elektronik (Sumantry, 2021).

Ahli Hukum dari Indonesia yakni Mochtar Kusumaatmadja, yang populer dengan Teori Hukum Pembangunan menyampaikan bahwasanya “Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif. Artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi masyarakat yang sedang membangun,

yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan” (See, 2020).

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat, surat bukti hak sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan mengenai tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan, jelas diusahakan untuk memperoleh dan menyajikan data yang sebenar-benarnya, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang tercantum dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian pula data yang tercantum dalam sertipikat hak milik. Jadi data sebagai bukti kuat (Fahrani dkk., 2023).

Menurut Gustav Radbruch, hukum idealnya harus memuat tiga nilai fundamental, yaitu kepastian hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan hukum. Ketiga asas ini harus saling melengkapi agar hukum tidak hanya bersifat formalistik, tetapi juga mampu memberikan perlindungan dan manfaat nyata bagi semua pihak yang terlibat (Dimas, 2021).

Untuk memahami penerapan ketiga nilai tersebut secara lebih mendalam, penting untuk melihat bagaimana masing-masing asas berfungsi dalam praktik hukum. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa aturan berlaku secara konsisten dan dapat dipresiksi. Keadilan hukum menuntut agar hukum memperlakukan semua pihak secara setara dan tidak didiskriminatif. Sementara itu, kemanfaatan hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat nyata bagi masyarakat, baik secara sosial, ekonomi maupun administratif (Silviana, 2021a).

Dalam konteks penerbitan sertifikat hak atas tanah elektronik, ketiga nilai tersebut menjadi sangat relevan. Sertifikat tanah merupakan bukti legal atas kepemilikan yang diakui oleh negara, dan transformasi digital melalui sertifikat elektronik bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi data pertanahan. Namun, dalam praktiknya, proses penerbitan sertifikat elektronik sering kali mengalami keterlambatan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketidaksiapan infrastruktur digital, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, serta prosedur birokrasi yang belum sepenuhnya terintegrasi.

Keterlambatan tersebut menimbulkan persoalan serius terhadap nilai kepastian hukum. Tanpa sertifikat yang sah, pemilik tanah tidak memiliki dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan, sehingga berpotensi menimbulkan konflik agraria dan sengketa kepemilikan. Dari sisi keadilan, masyarakat yang berada di daerah terpencil atau yang kurang memahami teknologi digital cenderung mengalami kesulitan lebih besar dalam

mengakses layanan ini, sehingga menciptakan ketimpangan dalam pelayanan hukum. Sementara itu, dari segi kemanfaatan, tujuan utama digitalisasi yaitu memberikan kemudahan dan efisiensi justru tidak tercapai apabila prosesnya lambat dan tidak responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memaparkan bahwasanya “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dengan adanya tugas dari UU tersebut maka dari itu pemerintah dengan ini menyelenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berperan sebagai sarana dalam menyediakan jaminan kepastian hukum yang dimaksud.

Awal tahun 2021 Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik ataupun sertifikat elektronik, yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 tahun 2021 terkait sertifikat elektronik. Melihat bahwasanya dalam merealisasikan modernisasi pelayanan pertanahan dalam memberikan peningkatan terhadap indikator kemudahan berupaya serta pelayanan publik kepada masyarakat, dibutuhkan optimalisasi terhadap penggunaan teknologi informasi maupun komunikasi dengan implementasi pelayanan pertanahan dengan basis elektronik, juga merealisasikan pelayanan pertanahan dengan basis elektronik

tersebut, hasil aktivitas pendaftaran tanah dikeluarkan dalam wujud dokumen elektronik, melihat urgensi diterapkan sertipikat tanah elektronik di Indonesia terutama daerah di Kota Bandung, dengan meninjau efektifitas di lapangan, perihal tersebut mengetahui sesuah dikeluarkannya peraturan baru oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yaitu peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik.

Berdasarkan hal tersebut beberapa dalam studi ini alah:

1. Asas Sederhana

Asas sederhana bertujuan supaya proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan mudah, tidak berbelit dan dapat diakses oleh masyarakat.

2. Asas Aman

Asas ini menekankan bahwa setiap proses pendaftaran tanah dilakukan dengan jaminan keamanan hukum, sehingga pemilik tanah terhindar dari sengketa/klaim yang tidak sah.

3. Asas terjangkau

Asas ini menekankan bahwa setiap proses pendaftaran tanah harus terjangkau oleh masyarakat umum terutama kelompok ekonomi lemah dapat mendaftarkan tanahnya tanpa hambatan ekonomi yang berlebihan.

4. Asas mutakhir

Asas ini berkaitan dengan penggunaan teknologi terkini yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi dan keamanan dalam administrasi pertanahan.

5. Asas terbuka

Asas ini berkaitan dengan transparansi informasi pertanahan bagi masyarakat. Masyarakat dapat memperoleh informasi yang jelas mengenai status kepemilikan tanah, prosedur pendaftaran tanah dan regulasi yang berlaku.

F. Metode Penulisan

1. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul di atas maka jenis penelitian yang diselenggarakan berjenis penelitian hukum normatif, yang mana penelitian hukum memfokuskan tindakannya terhadap pengkajian norma hukum positif (*law in book*) berwujud Peraturan Perundang - Undangan selaku pendukung yang dipakai dalam sebuah permasalahan hukum tertentu.

Selanjutnya penulis akan membahas mengenai Kepastian Hukum Atas Lambatnya Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Bagi Para Pemohon Hak Atas Tanah.

2. Metode Pendekatan

Menerapkan pendekatan yuridis normatif yang dipahami sebagai sebuah penelitian hukum yang sifatnya murni serta terapan dalam mengkaji sebuah norma misalnya dalam kepastian hukum, efisiensi

hukum, ketertiban, bidang – bidang keadilan, serta kemanfaatan (Fuady, 2023).

Pendekatan Normatif dapat dibantu pendekatan yang bersifat sosiologis, budaya, ekonomi, politik, dan lain – lain. Menggunakan instrumen Penafsiran Hukum (Rasjidi & Rasjidi, 2005).

Penulis terkait perihal tersebut mengkaji hukum perdata nasional yang berlaku dengan melakukan analisa terhadap norma – norma dan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku Dalam Hal Kepastian Hukum Atas Lambatnya Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Bagi Para Pemohon Hak Atas Tanah.

3. Tahap Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

Pada studi ini penulis menyelenggarakan penelitian dengan mengkaji bahan pustaka ataupun data sekunder yang bersumber dari sumber primer maupun sekunder, bahan hukum yang dikaji mencakup:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum berikut meliputi Perundang-Undangan, Peraturan Menteri, atau regulasi yang mempunyai keterkaitan dengan masalah yang dikaji. Bahan hukum primer yang dipakai yaitu:

- a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

- c) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;
 - d) Undang - Undang Nomor 11 tahun 2008 mengenai Informasi dan Transaksi Elektronik;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik;
- 2) Bahan hukum sekunder ialah bahan yang memaparkan bahan hukum primer berwujud temuan riset yang dipublikasikan sebagai buku yang para ahli tulis serta kajian ilmiah, perspektif, artikel dari para pakar hukum.
 - 3) Bahan tersier, ialah bahan lainnya yang memiliki relevansi dengan inti masalah yang menjabarkan dan menginformasikan bahan hukum sekunder, misalnya kamus maupun bibliografi.
- b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan agar dapat mendukung data sekunder dengan menyelenggarakan tanya jawab bersama sejumlah pihak yang memiliki wewenang dalam menyampaikan informasi terkait Kepastian Hukum Atas Lambatnya Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik bagi Para Pemohon Hak Atas Tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada studi ini data didapatkan melalui teknik studi kepustakaan (library research), yang sumbernya berasal dari data empiris primer serta sekunder yang diambil dari dokumen-dokumen, artikel, jurnal, buku-buku, Undang-Undang, ataupun berbagai literatur yang lain.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan diperoleh dengan mengkaji berbagai materi bacaan seperti catatan Perundang - Undangan yang berlaku, literatur maupun bahan lainnya pada studi ini.

b. Data Lapangan

Data lapangan diperoleh dengan menyelenggarakan tanya jawab bersama instansi yang memiliki relasi dengan Kepastian Hukum Atas Lambatnya Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Bagi Para Pemohon Hak Atas Tanah. wawancara mampu dilaksanakan bersama narasumber, pastinya menjadi wawancara yang berhubungan dengan masalah yang hendak dikaji dengan menyusun rangkaian pertanyaan tentang Kepastian Hukum Atas Lambatnya Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Bagi Para Pemohon. Wawancara akan dilakukan dengan mendatangi kantor Pertanahan Kota Bandung serta Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhubungan dengan masalah yang hendak dikaji.

6. Analisis Data

Selaku metode dalam membuat tarikan kesimpulan dari temuan penelitian yang telah dikumpulkan, hendak menerapkan metode analisis yuridis normatif, analisis yuridis dilaksanakan sebab studi ini berfokus kepada peraturan – peraturan yang berlaku selaku norma hukum positif. Kualitatif dikarenakan semua data yang didapat selanjutnya ditulis dengan sistematis, yang berikutnya melalui proses analisis dengan cara kualitatif, agar dapat menggapai kejelasan mengenai permasalahan yang hendak diulas.

7. Lokasi Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

Perpustakaan saleh adiwinata Fakultas Hukum Universitas
Pasundan.
Jalan Lengkong Dalam No. 17, Bandung.

b. Data Lapangan

a. Kantor Pertanahan (ATR / BPN) Kota Bandung

Jl. Soekarno Hatta No. 586, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung;

b. Kantor Notaris & PPAT SITI MARIA DARMAWAN, S.H.,M.Kn,

Jl. Terusan Ciliwung No. 11A, Cihaurgeulis, Cibeunying Kaler,
Kota Bandung.