JPDSH
Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora
Vol.3, No.7, Mei 2024

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP ELEKTRONIFIKASI SERTIPIKAT TANAH (*Sertipikat-el*) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Oleh
Diana R. W. Napitupulu
Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia
Email: napitupulu.dina@gmail.com

Article History:
Received: 20-04-2023
Revised: 16-05-2023
Accepted: 25-05-2023

Keywords:
Kepastian Hukum, Sertipikat Elektronik, Hak Atas Tanah

Abstract: *Selain berkedudukan sebagai salah satu sumber daya alam, tanah juga berkedudukan sebagai aset atau bahan investasi. Keperluan tanah yang sangat urgent ini sangat memerlukan bukti autentik yaitu sertipikat tanah, sebagai bukti yang kuat untuk mencegah terjadinya sengketa. Semakin pesatnya perkembangan zaman sehingga sertipikat tanah manual akan dirubah menjadi sertipikat tanah elektronik. Yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini ialah bagaimana kepastian hukum sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis-normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Hasil penelitian ini ialah bahwa sertipikat tanah elektronik akan diterbitkan jikalau dimohonkan oleh pemohon untuk mengganti sertipikat tanah manual menjadi sertipikat tanah elektronik, dan pelaksanaannya pun harus terus disosialisasikan agar semakin banyak pihak mengetahuinya dan keamanan data dalam sertipikat itu pun dapat tetap terjaga*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sesuatu hal yang bersifat mendasar bagi keberlangsungan hidup manusia, karena melalui tanah, seluruh aspek kehidupan timbul dan berkembang disana. Hal ini jugalah yang menjadi alasan keinginan manusia yang begitu tinggi untuk dapat memiliki atau menguasai sebidang tanah. Tanah memiliki kedudukan sebagai suatu entitas dan identitas dari seseorang, membuat tanah yang kebutuhannya kian hari kian mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya populasi penduduk,[1] merupakan objek yang pengaturannya cukup rumit dalam penyelenggaraan sistem pertanahan di Indonesia, baik perolehan, pengelolaan hingga penyelesaian sengketa.[2]

Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting bagi kebutuhan manusia, sehingga untuk menjamin kepemilikannya, diperlukan suatu bukti autentik terhadap sebidang lahan yang dimilikinya, seperti sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna melakukan pencegahan terhadap terjadinya sengketa, seperti pembebasan lahan, penggusuran,

[1] Reko Dwi, Salfutra, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta, 2019, hal. 143
[2] Nafan, *Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Vol. 6 Nomor 1, 2022, hal. 3343

sertipikat ganda, atau dapat juga seperti tidak sesuainya ukuran, tumpang tindih (*overlapping*), bahkan hingga menjadi objek perkara di Pengadilan. Namun, fakta menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia belum seluruhnya atau sepenuhnya terdaftar, sehingga baik data dalam bentuk fisik maupun yuridis terhadap setiap tanah belum seluruh tersedia, sehingga hal ini merupakan sesuatu hal yang perlu dipandang serius. Perolehan hak tersebut perlu didaftarkan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertipikat yang menjadi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan tegas menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh bukti, ialah berupa sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum yang dimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk dapat memperoleh sertipikat tanah, maka sudah menjadi keharusan bahwa tanah tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah dalam wujud lembaran kertas berwarna hijau yang didalamnya berisikan data fisik dan data yuridis. Pastinya data sertipikat tersebut tersimpan pula di Kantor Pertanahan dalam bentuk Buku Tanah. Seiring dengan transformasi terhadap kepemilikan hak atas tanah dari konvensional menjadi digital, membuat layanan elektronik pun kian hari kian ditingkatkan. Layanan elektronik ini diberlakukan guna menciptakan pelayanan kepada masyarakat secara cepat dan tepat. Penggunaan layanan elektronik inilah yang kemudian membuat pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Penerbitan ini dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar (tanah yang telah bersertipikat) atau penggantian sertipikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa manual menjadi bentuk elektronik. Kemudian, dalam Pasal 16 ayat (1) PerMen ini dijelaskan bahwa: "*Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik.*"

Dari segi hukum, masyarakat memiliki hak untuk menyimpan sertipikat asli yang telah diterbitkan, sehingga hak ini tidak boleh dihapuskan. Munculnya dokumen elektronik ini seharusnya menjadi data cadangan (*backup*) jikalau sewaktu-waktu sertipikat dalam bentuk fisik tersebut mengalami kerusakan atau hilang, sehingga kemajuan digitalisasi ini bukanlah untuk menggantikan atau menghilangkan hak rakyat terhadap sertipikat asli. Pendaftaran tanah dengan konsep ini tidak menganut sistem publikasi positif, melainkan sistem publikasi negatif, sehingga dalam pendaftaran tanah yang menimbulkan terjadinya akibat hukum, yakni adanya sertipikat tanah dengan sendirinya juga mengandung sistem publikasi negatif tersebut, dimana adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya dan adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikat diterbitkan. Namun, dalam sistem ini tidak selalu berjalan dengan lancar, karena terdapat permasalahan-permasalahan yang muncul, seperti maraknya kasus pemalsuan sertipikat tanah, kasus kepemilikan sertipikat tanah ganda atau sertipikat tanah tumpang tindih, serta maraknya mafia tanah sehingga terjadi berbagai sengketa tanah yang mengakibatkan masyarakat

merasa rugi, dan hal ini juga yang membuat kurangnya rasa kepercayaan publik dengan rencana pemerintah untuk beralih ke sertipikat elektronik. Sehingga, membuat sertipikat hak atas tanah ini tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.[3]

Dilihat dari segi penggunanya, digitalisasi hanya akan dapat dijangkau oleh masyarakat perkotaan, maupun kelas menengah, dan badan-badan usaha besar, yang dimana pastinya akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun dan jauh lebih memadai. Sebaliknya, apabila bagi warga yang tinggal di wilayah perkampungan atau mereka yang tinggal di wilayah pedesaan yang belum mengenal internet, maka jelas mereka akan mengalami kesusahan untuk melakukan pendaftaran secara *online*, walaupun sertipikat tanah elektronik dapat diterbitkan, belum tentu juga mereka dapat mengakses datanya secara rutin.

Usaha yang coba dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan suatu terobosan baru yang perlu diberikan apresiasi Usaha yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan suatu terobosan baru yang perlu diapresiasi, dengan tetap mempertimbangkan hal-hal yang masih menjadi urgensi di masyarakat, seperti terintegrasi dan terjaganya data pertanahan Indonesia dari kebocoran-kebocoran tertentu, serta dengan tanpa mengorbankan kepastian dan jaminan perlindungan hukum atas data pertanahan di Indonesia. Hal ini membuat dibutuhkannya sosialisasi dari pemerintah maupun BPN perihal tujuan dan kepastian hukum terhadap penerbitan sertipikat tanah elektronik ini. berdasarkan uraian ini, judul yang diangkat ialah: "Kepastian Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia"

Yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini ialah: "Bagaimana kedudukan hukum sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia?"

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis-normatif, dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang teknik pengumpulan datanya dilakukan menggunakan studi kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik atau selanjutnya disebut dengan sertipikat-el merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga, sertipikat elektronik ini berguna untuk mewujudkan digitalisasi dan efisiensi dalam pelayanan kepada publik dengan harapan mengurangi sengketa-sengketa berkaitan dengan pertanahan.

Menurut Supriadi, pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah ini merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah, karena begitu pentingnya persoalan pendaftaran tersebut, sehingga UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.[4] Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, bahwasannya pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik dan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara

[3] Nur Hidayani Alimuddin, *Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Vol. 27 Nomor 3, 2021, hal. 336

[4] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 152

bertahap yang ditetapkan oleh Menteri dengan jalan mempertimbangkan segala kesiapan sistem elektronik yang digunakan.

Melalui ini, Kementerian ATR/BPN terus berupaya memberikan kemudahan pelayanan kepada masyarakat, salah satunya melalui layanan elektronik, salah satunya berupa situs *online* yang merupakan kontribusi pemerintah untuk membantu masyarakat dalam mengakses layanan pertanahan dengan aman selama pandemi. Melalui situs online ini, prosesnya akan dimulai dengan pendaftaran terhadap akun pengguna. Pengguna dapat diakses melalui dua tipe, yakni **pengguna layanan perorangan** dan **pengguna layanan non-perorangan.** Mereka yang masuk dalam kategori *user* non-perorangan, seperti: PPAT atau pejabat umum lainnya; Kantor Jasa *Surveyor* Berlisensi; Kantor Jasa Penilai Publik; Badan Hukum; Instansi Pemerintah; dan pihak-pihak lain sesuai ketentuan perundang-undangan.

Proses untuk memperoleh sertipikat tanah elektronik ini akan diawali dengan dilakukannya pengecekan dan pemrosesan terhadap berkas Pemohon sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni:

a) Pengukuran dan Pemetaan;
   Pengukuran merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenag oleh pemerintah sesuai dengan perintah undang-undang, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan, memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah, tersebut sehingga akan didapatkan sebuah angka yang valid. Sedangkan, **pemetaan** merupakan proses pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran, barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut, baik menggunakan peta daerah tersebut atau melalui citra satelit.
b) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran;
   Peta Dasar Pendaftaran menginformasikan bentuk, batas, letak, nomor bidang dari setiap bidang tanah dan digunakan untuk keperluan pembukuan bidang. Peta ini natinya akan memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah. Pembuatan peta dasar pendaftaran menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 15 menyatakan bahwa: "*Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran; Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh BPN diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.*"
c) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah;
   Penetapan ini merupakan suatu penunjukan terhadap batas bidang tanah yang dilakukan antara pemegang hak atau kuasanya dari bidang yang saling bersebelahan. Menurut Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa: "*(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan; (2) Dalam penetapan batas bidang tanah*

pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan; (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; dan (4) Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri."

d) Pembuatan Daftar Tanah;
Merupakan suatu kegiatan pembuatan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran, yang diatur dalam Pasal 21 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang mengandung beberapa poin, yakni: "*(1) Bidang atau bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah; (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.*"

e) Pembuatan Surat Ukur;
Ialah kegiatan yang berkenaan dengan dokumen yang memuat data fisik terhadap suatu bidangf tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran, tahapan dalam pembuatan surat ukur telah ditentukan dan diatur dalam Pasal 22, meliputi: "*(1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b, dan c sudah diatur serta dilakukan pemetaan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya; (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20; (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.*"

f) Pembuktian Hak dan Pembukuannya;
Merupakan tahapan atau proses dalam mengeluarkan sebuah bukti yang berkaitan dengan bidang tanah yang sudah dikuasai yang digunakan untuk keperluan pada saat pendaftaran tanah, maka untuk keperluan pendaftaran hak baru dapat dibuktikan berdasarkan ketentuan Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni: "*a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan: 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemnberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan; 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang; c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.*"

g) Penerbitan Sertipikat;
Sertipikat terhadap hak atas tanah atau bukti kepemilikan tanah perlu diterbitkan melalui tahapan yang telah ditentukan. Sertipikat tanah ini memiliki fungsi, yaitu sebagai alat pembuktikan, apaabila di hari yang akan datang terjadi permasalahan, baik dalam kondisi sengketa maupun di luar sengketa terkait proses penerbitan

sertipikat tanah. Dalam setiap sengketa tersebut, Pemohon membutuhkan dan menunjukkan bukti penguasaan hak, dan bukti tersebut dikenal dengan sertipikat berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

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

Jikalau terhadap bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang telah memperoleh tanah dan secara nyata menguasai tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak lain yang merasa berhak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak yang sama apabila dalam waktu 5 tahun sejak dilakukannya penerbitan terhadap sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan tentang pengausaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Lebih lanjut lagi terhadap satuan tanah yang telah dilakukan pendaftaran atau memiliki sertipikat yang dalam hal ini merupakan sertipikat manual yang sudah didaftarkan awalnya sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, dan ketika ingin melakukan pendaftaran terhadap sertipikatnya kembali menjadi *sertipikat-el,* maka terlebih dahulu harus melakukan pendataan dan melakukan validasi, sehingga membuat segala bentuk terhadap data fisik akan digantikan dalam bentuk elektronik, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 PerMen ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2021, yang menyatakan:

"*(1) Dengan mengganti jenis sertipikat biasa menjadi bentuk elektronik bagi tanah yang sebelumnya sudah terdaftar seperti yang tercantum pada Pasal 6 huruf b diberikan bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan serta dikeluarkan Sertipikat mengenai kepemilikan atas tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan unit rumah susun, serta tanah perwakafan; (2) perubahan jenis sertipikat tanah menjadi bentuk elektronik, seperti yang tercantum di ayat (1) dilakukan dengan memberikan permintaan untuk mendaftarkan tanah.*"

Sedangkan, lebih lanjut dalam Pasal 15 dinyatakan bahwa:

"*(1) Perubahan bentuk Sertipikat menjadi bentuk elektronik, seperti yang tercantum pada Pasal 14 dilaksanakan jika data materiil, serta data hukum yang tercantum pada dokumen pertanahan adalah sama dengan apa yang tercantum pada sistem dokumen elektronik; (2) Apabila data materiil serta data hukum dalam hal data fisik dan data yuridis, seperti yang tercantum pada ayat (1) apabila belum sama, maka dilakukan konfirmasi oleh Kepala Kantor Pertanahan; (3) Konfirmasi tersebut terdiri dari: a) bukti kepemilikan hak; b) bukti materiil; dan c) bukti hukum.*"

Jikalau proses pendaftaran tanah secara elektronik telah dilakukan, maka terhadap semua bentuk pergantian yang awalnya dalam bentuk manual, menjadi dokumen elektronik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 yang menyatakan:

"*(1) Perubahan bentuk sertipikat menjadi bentuk elektronik terdiri pula dari*

perubahan pada buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun berbentuk dokumen yang tersistem secara elektronik; (2) perubahan bentuk sertipikat menjadi bentuk elektronik, seperti yang termaktub dalam ayat (1) tercatat di buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun; (3) pengambilan sertipikat lama oleh Kepala Kantor Pertanahan guna dikelompokkan dengan buku tanah, serta dilakukan penyimpanan sebagai pembukuan di Kantor Pertanahan; (4) keseluruhan pembukuan yang termaktub dalam ayat (3) diselenggarakan dengan scanning, serta tersimpan di data basis."
Dengan dalih demikian, maka kemudian dalam Pasal 16 ayat (3) dijelaskan bahwa: "*Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.*" Namun, hal ini dimaksudkan bahwa masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, maka akan diberikan sertipikat elektronik dengan ditukarkan dengan sertipikat analog kemudian disatukan disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Indonesia.

Termasuk peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen lainnya harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain sebagaimana penetapannya dilakukan oleh Menteri. Apabila dalam suatu waktu terjadi sengketa, maka dengan izin tertulis yang dikeluarkan oleh Menteri atau pejabat yang mendapatkan penunjukkan, dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen kepada instansi lain yang memerlukan terkait pelaksanaan tugasnya.

Kemudian, mengacu kepada perintah pengadilan yang sedang mengadili sutau perkara, dokumen asli dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuk ke Sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan. Kemudian, data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan secara bertahap dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman mikrofilm ini mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Sehingga, secara sederhana, syarat dan tata cara pendaftaran sertipikat tanah elektronik, ialah:

1. Dikumpulkan dan diolahnya data fisik berupa dokumen elektronik, berupa: *gambar ukur; peta bidang tanah atau peta ruang; surat ukur, gambar denah satuan rumah susun, atau surat ukur ruang; dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik*;
2. Terhadap tanah yang telah dilakukan penetapan terhadap batasnya perihal pendaftaran sistematik atau sporadfik, diberikan nomor identifikasi bidang tanah;
3. Pembuktian terhadap hak atas kepemilikan tanah melalui alat bukti tertulis, berupa:
   - Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik; dan/atau
   - Dokumen yang mengalami alih media menjadi dokumen elektronik.
4. Dikumpulkannya dan dilakukannya penelitian terhadap data yuridis akan beberapa dokumen elektronik, yaitu:
   - Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, risalah panitia pemeriksaan tanah A, risalah panitia pemeriksaan tanah B, risalah pemeriksaan tanah tim peneliti, risalah pemeriksaan tanah (*konstatering rapport*);
   - Pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;

- Berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;
- Keputusan penetapan hak;
- Dokumen lainnya hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis.

5. Tanah yang sudah ditetapkan haknya atau berstatus tanah wakaf akan didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan *sertipikat-el*;
6. Pemegang hak atau nazhir akan memperoleh *sertipikat-el* dan aksesnya.

Dan terhadap penggantian menjadi sertipikat elektronik hanya dapat dilakukan pada bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf, yakni:

1. Layanan penggantian dilakukan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah;
2. Proses penggantian dapat dilakukan jika data fisik dan yuridis pada buku tanah, serta sertipikat sesuai dengan yang ada dalam sistem elektronik;
3. Jika terdapat ketidaksesuaian, maka Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan validasi melalui data pemegang hak, fisik, dan yuridis;
4. Penggantian menjadi sertipikat tanah elektronik atau sertipikat-el menyertakan perubahan buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik;
5. Selanjutnya, penggantian sertipikat-el dilakukan pencatatannya pada buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun;
6. Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertipikat untuk disatukan dengan Buku Tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan;
7. Seluruh warkah akan mengalami peralihan media (*scan*) dan disimpan dalam pangkalan data.

Melihat bagaimana fenomena digitalisasi atau elektronifikasi yang berkembang terhadap sertipikat tanah, membuat masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran terhadap tanahnya dapat menggunakan media elektronik, dengan memasukkan data identitas beserta dokumen yang diperlukan dan kemudian mendapatkan nomor antrian untuk datang ke kantor pertanahannya.

Dalam bidang pertanahan, diterapkannya pelayanan pertanahan berbasis elektronik guna mewujudkan modernisasi, maka dikeluarkanlah suatu kebijakan melalui penerbitan Sertipikat Elektronik sesuai dengan PerMen ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2021. Namun, hal ini membuat pihak legislatif, dalam hal ini Komisi II DPR RI dengan Kementerian untuk melakukan penundaan terhadap pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik, serta meminta agar dilakukan terlebih dahulu evaluasi yang lebih mendalam. Kondisi yang sama juga yang dirasakan oleh masyarakat jikalau terjadi kebocoran data (*hacking*) terhadap sertipikat tanah milik mereka.

Pendaftaran tanah yang secara elektronik yang diselenggarakan di Indonesia, dilakukan untuk dapat dikeluarkannya *output* dalam bentuk sertipikat tanah berbasis elektronik. Sehingga, yang melatarbelakangi pemberlakuan sertipikat elektronik ini diantaranya, ialah:

a. Efisiensi pendaftaran tanah. Guna diselenggarakannya pendaftaran tanah secara elektronik, maka akan meningkatkan efisiensi baik proses *input,* maupun *output*-nya, sekaligus guna mengurangi fisik antara pengguna dan penyedia layanan;

b. Kepastian hukum dan perlindungan hukum. Proses ini dapat berlangsung melalui pencatatan terhadap semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik, sehingga dapat meminimalkan pemalsuan, duplikasi dan sesuatu yang dapat dimanfaatkan untuk tidak melanggar hukum;
c. Mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan. Hal ini merupakan bentuk efisiensi yang salah satunya menghasilkan transparansi informasi yang akan berdampak pada minimalisasi sengketa, konflik dan perkara yang muncul dari misinformasi. Penyelenggaraan layanan pertanahan secara elektronik dapat meningkatkan akses informasi publik atas pengelolaan pertanahan;
d. Menaikkan nilai *registering property*; Guna memperbaiki peringkat *ease of doing business Indonesia.* Pengelolaan pertanahan secara *paperless* akan meningkatkan nilai pengelolaan pertanahan pada EoDB.

Sehingga, dengan diberlakukannya Sertipikat Elektronik ini, menjadi suatu hal positif bagi bangsa Indonesia. Sehingga, Kantor Pertanahan di Indonesia harus dapat menyiapkan suatu infrastruktur untuk memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat. Apabila masyarakat mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran tanah elektronik, maka akan dibantu oleh pihak kantor pertanahan dimana bidang tanah tersebut terdaftar.

Walaupun pelaksanaannya dilakukan secara perlahan-lahan, dengan membuat kesadaran dan kepercayaan masyarakat sebagai pemilik tanah untuk melakukan digitalisasi arsip, serta manfaatnya tetap ditingkatkan. Karena, dengan adanya sertipikat tanah elektronik tersebut, akan dapat meminimalisir mafia tanah, mendukung budaya *paperless office* di era digital, kemudahan dalam pemeliharaan dan pengelolaan, serta perorangan yang memiliki hak atas tanahnya dapat mengakses sertipikat tanah kapan saja dan dimana saja, kemudian lebih menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan, serta pencurian pada dokumen fisik dari pihak pemilik tanah.

Kemudian, Kementerian ATR/BPN ingin menjadikan sistem sertipikat elektronik ini dapat diterapkan seperti dengan kepemilikan ATM bank pribadi, yang dimana hanya orang tersebut yang mengetahuinya, serta dapat masuk untuk mengakses sertipikat elektronik miliknya secara elektronik. Sehingga, kedepannya pemberlakuan sertipikat elektronik tersebut merupakan sebuah keharusan, tetapi semuanya tergantung dari kesiapan SDM dan infrastruktur di masing-masing Kantor Pertanahan, serta kegiatan sosialisasi dilakukan terus menerus kepada BPN.

Dalam Sertipikat Tanah Elektronik tersebut terdapat beberapa hal, yakni:

- Logo Kementerian ATR/BPN sejajar di bagian kiri yang sejajar dengan Lambang Burung Garuda;
- Jenis hak akan menyesuaikan hak atas tanah yang akan diberikan;
- Nomor Identifikasi Bidang (NIB) merupakan *Single ID* yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah;
- Kode unik/*hashcode* merupakan sebuah kode unik tas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan edisi penerbitan dokumen elektronik;
- RRR (*Right, Restriction and Responsibility*) dicantumkan dalam sertipikat;
- Gambar Bidang Tanah dilengkapi dengan keterangan surat ukur dan QRCode menuju Surat Ukur Elektronik;
- Perhatian yang berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertipikat yang berbentuk dokumen elektronik ini;
- *QR Code* merupakan data *encrypt id sertipikat-el* yang digunakan untuk mengakses informasi langsung *sertipikat-el* melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian;
- Pola garis halus bergelombang yang menjadi *background* sertipikat elektronik, yang menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan (kontinuitas). *Watermark* logo Kementerian ditempatkan di tengah ditambah pola tulisan warna merah pada sisi kiri dokumen;
- Tanda tangan elektronik diperkenalkan dengan gara *classic modern* yakni bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap Kantor Pertanahan;
- Lambang BSrE sebagai penyedia tanda tangan elektronik. BsrE (Balai Sertifikasi Elektronik).

Dapat dilihat juga, bahwa perbedaan antara Sertipikat Elektronik dan Sertipikat Manual ialah sebagai berikut:

1. **Kode Keamanan;**
   ***Sertipikat-el*:** menggunakan *hashcode,* yakni kode unik dokumen elektronik yang dibuat oleh sistem;
   Sertipikat Manual: menggunakan kode blanko, yaitu nomor seri unik yang terdiri dari gabungan huruf dan angka.
2. **Kode QR;**
   ***Sertipikat-el*:** menggunakan *QR code,* yang berisikan tautan yang dapat memudahkan masyarakat mengakses dokumen elektronik itu secara langsung;
   Sertipikat Manual: tidak menggunakan *QR code*.
3. **Nomor Identitas;**
   Sertipikat-el: menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB);
   Sertipikat Manual: menggunakan banyak nomor yang diantaranya nomor hak, nomor satuan ruku, nomor identifikasi bidang, dan nomor peta bidang.
4. **Kewajiban dan Larangan;**
   ***Sertipikat-el*:** menyatakan aspek *right, restirction responsibility,* yang dimana ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan;

Sertipikat Manual: pencatatannya dilakukan pada kolom petunjuk, sehingga membuat pencatatan ini tidak seragam tergantung Kantor Pertanahan masing-masing.

5. **Tanda Tangan;**
   Sertipikat-el: menggunakan tanda tangan elktronik yang tidak dapat dipalsukan;
   Sertipikat Manual: menggunakan tanda tangan manual, sehingga dinilai rawan dipalsukan.
6. **Bentuk Dokumen:**
   Sertipikat-el: informasi yang diberikan padat dan ringkas, dan dapat diakses melalu aplikasi Sentuh Tanahku;
   Sertipikat Manual: berbasis kertas, berupa blanko yang isiannya berlembar-lembar.

Dapat dilihat, bahwa sertipikat tanah manual dan sertipikat tanah digital memiliki perbedaan, walaupun didesain dengan sederhana, sertipikat tanah elektronik ini diklaim mempermudah dan mempercepat proses penandatanganan dan pelayanannya. Perbedaannya terlihat jelas dari penggunaan *hashcode, QR Code,* serta hanya menggunakan satu nomor identitas, adanya kewajiban dan larangan guna menjaga dokumen elektronik serta tanda tangan digital yang menjamin autentikasi dan integrasi, serta anti penyangkalan sertioikat tanah sampai sertipikat elektronik tidak berbentuk kertas lagi, melainkan digital supaya menghindari terjadinya risiko-risiko yang terjadi, seperti kebanjiran, kebakaran dan bencana lainnya.

Dengan kehadiran sertipikat elektronik, mulai memicu terjadinya pro dan kontra di tengah-tengah masyarakat. Dan di satu sisi, masyarakat menerima kegiatan atau langkah yang dijalankan ini sebagai bentuk modernisasi terhadap pelayanan pertanahan dalam mewujudkan terjadinya keamanan, kepastian hukum, serta perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Melalui keberadaan sertipikat elektronik ini juga dapat meminimalisir aktivitas yang dilakukan oleh mafia tanah dan sengketa pertanahan, serta dapat menjamin ketersediaan arsip, jika sertipikat tanah manual memungkinkan akan rusak atau hilang. Namun, di satu sisi, banyak masyarakat yang beranggapan bahwa langkah ini dinilai tergesa-gesa dan belum dilengkapi dengan sebuah kesiapan yang matang, sehingga dapat memungkinkan terjadinya kondisi yang tidak aman terhadap data pendaftaran tanah, serta berakibat bagi ketidakpastian hak atas tanah.

Salah satu yang menjadi alasan juga ialah terkait rasa takut masyarakat mengenai informasi yang menyatakan bahwa sertipikat fisik atau manual dari pemilik tanah yang terdaftar, akan ditarik paksa oleh BPN. Perihal ini dapat dipahami sebagai pelaksanaan penggantian sertipikat manual menjadi sertipikat elektronik, bilaman dilihat pada Pasal 14 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, bahwa:

"*(1) Penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf; (2) Penggantian Sertipikat menjadi sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.*"

Lebih lanjut, dalam Pasal 16 ayat (3) dinyatakan bahwa: "*Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.*" Hal ini kemudian yang menjadi masalah bagi beberapa orang, karena dianggap bahwa mereka akan menarik sertipikat dari masyarakat, padahal sebenarnya, sertipikat

manual ini dapat ditarik oleh BPN ketika pemilik sertipikat telah mengubah sertipikat manual menjadi sertipikat elektronik. Hal ini dilakukan karena tidak terdapat arahan kepada BPN untuk menarik sertipikat manual langsung seeaktu keluarnya kebijakan PerMen tersebut. Atau dengan kata lain, Kantor Pertanahan tidak dapat bertindak sendiri secara aktif untuk melakukan penggantian ke sertipikat elektronik, maka dengan ini sertipikat manual akan tetap berlaku sampai terdapat permohonan diubah menjadi bentuk elektronik atau pendaftaran tanah pemeliharaan data. Kemudian, ketika sertipikat yang sudah ada diganti menjadi bentuk elektronik, maka langsung diberikan stempel yang menandakan sertipikat manual dialihkan dalam bentuk dokumen elektronik.

Sehingga, bukti hak atas tanah tersebut tidak ada lagi selain sertipikat tanah. Sehingga, jaminan kepastian hukum sebenarnya sama, baik itu dalam bentuk manual maupun elektronik, karena kedua itu sama berguna sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah hanya berbeda bentuk dokumen saja. Dengan demikian, Sertipikat Manual akan tetap berada di tangan pemilik selama tidak ada permohonan penggantian menjadi sertipikat elektronik atau pendaftaran tanah pemeliharaan data. Perihal kepastian hukum terhadap penggunaan sertipikat elektronik, maka terdapat 4 pemahaman, yakni:

1. Bahwa hukum itu bersifat positif, atau dalam bentuk peraturan perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Dapat dilihat, bahwa Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik sudah pasti merupakan hukum positif sejak ditetapkan pada 12 Januari 2021. Kedudukan PerMen ini dibentuk berdasarkan perintah atau ketetapan perundang-undangan yang lebih tinggi, maupun yang dibentuk atas dasar kewenangan di bidang urusan pemerintahan tertentu yang berada pada Menteri, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan;
2. Pemaknaan terhadap hukum yang didasarkan pada fakta (*tatsachen*). Fakta yang dimaksud dalam penerapan sertipikat elektronik ialah yang menjadi penyebab dalam urgensi terhadap pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut yang dapat dilihat pada bagian menimbang Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dinyatakan bahwa: "*untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertahanan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga pada faktanya, pada bidang pertanahan mengharapkan pengembangan pelayanan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi, karena hal ini merupakan salah satu indikator modernitas suatu Negara*:
3. Fakta ini harus dinyatakan dengan jelas dan mudah, serta mudah dilaksanakan. Dalam penerapan sertipikat elektronik memerlukan fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara jelas dan mudah dilaksanakan supaya tidak menimbulkan keragu-raguan dan masuk akal, sehingga dalam pelaksanaannya tidak berlawan atau menimbulkan permasalahan. Seperti pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dibentuk secara sistematis dengan teknik penyusunan peraturan.
4. Hukum positif tidak boleh kerap dilakukan perubahan. Pemaknaan ini sebetulnya bukan dalam rangka membatasi adanya suatu produk hukum yang baru, akan tetapi

sejauh pada penerapan peraturan ini masih berlaku dengan efektif di masyarakat dan sesuai dengan perkembangan zaman, maka peraturan tersebut tidak mempunyai urgensi untuk melakukan perubahan. Seperti pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang dimana masih dalam tahap rencana untuk langsung diterapkan pada masyarakat umum, sehingga dengan waktu yang cukup lama peraturan ini pastinya tidak akan diubah.

Hal ini membuat jaminan kepastian hukum sebenarnya sama, baik itu dalam bentuk manual atau elektronik, karena kedua itu sama berguna sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun, kepastian hukum dalam kegiatan perubahan menjadi sertipikat elektronik, serta penarikan sertipikat manual hanya dapat dilaksanakan apabila terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang artinya bahwa Kantor Pertanahan tidak dapat inisiatif berperan sendiri secara aktif untuk melaksanakannya dan menariknya, tetapi harus terdapat permohonan pemeliharaan data yang dimohonkan oleh pemohon pada Kantor Pertanahan ATR/BPN, setelah dilakukan perubahan kemudian diberikan tanda khusus telah dilakukan konversi.

Sehingga, Sertipikat Elektronik ini merupakan bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa di bidang pertanahan secara nasional untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dalam bidang pertanahan secara nasional. Kemudian diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang dapat meminimalisir penggandaan sertipikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi risiko kehilangan terbakar, kehujana dan pencurian dokumen fisik. Namun, yang menjadi polemik saat ini ialah terkait Pasal 16 yang dimana pada ayat (3) menjelaskan bahwa sertipikat tanah manual akan disatukan dengan buku tanah yang akan disimpan dan menjadi warkah pada kantor pertanahan. Perihal ini bertentangan, karena seharusnya sertipikat tanah manual menjadi hak pemilik dan fungsi dari sertipkat tanah elektronik hanya sebagai pelengkap dari pangkalan data pertanahan. Maka dengan ini, pemerintah perlu suatu harmonisasi instrumen hukum dengan jalan melakukan pengkajian ulang terhadap rancangan penerapan sertipikat tanah elektronik supaya dapat diselenggarakan dengan baik, optimal dan terciptanya kepastian hukum.

Berikut merupakan keunggulan Sertipikat Tanah Elektronik, yakni:

1. Menjadi lebih praktis dan lebih mudah diakses;
2. Menggunakan tanda tangan digital;
3. Menghemat tempat penyimpanan;
4. Mempermudah urusan pertanahan;
5. Mencegah terjadinya penggandaan dan pemalsuan;
6. Menjamin validitas informasi;
7. Bentuknya digital; dan
8. Lebih ramah lingkungan.

Keunggulan sertipikat tanah elektronik membuat terdapat hal positif dengan adanya regulasi yang baru tersebut, yang telah mencakup banyak hal dari setiap problematika yang selama ini terjadi. Keunggulan Sertipikat Tanah Elektronik ini sangat jelas dari kemudahan mengakses, meningkatkan keamanan, menghindari pemalsuan atau tidak dapat dipalsukan, serta diberlakukan tanda tangan elektronik dengan menggunakan kriptografi yang meletakkan sertipikat tanah elektronik yang akan ditandatangani dalam sebuah kode unik.

Selain terdapat keunggulan dalam pelaksanaan sertipikat tanah elektronik sebenarnya terdapat beberapa hal yang hendak menjadi bahan pertimbangan yang terkait dengan kemungkinan kelemahan terhadap sertipikat tanah elektronik yang akan ditemui. Terdapat beberapa kelemahan lainnya dari sertipikat tanah elektronik ini diantaranya, yaitu:

1. Memerlukan kata sandi (*password*) untuk mengakses;
   Hal ini dapat membuat peluang berpindah tangan lebih terbuka, apabila perangkat passwordnya diketahui pihak lain. Atau apabila cenderung lupa *password,* hingga sulit membuka sertipkat tanah elektronik miliknya.
2. Kurang memadainya akses internet;
   Sertipikat tanah elektronik akan sangat susah diakses bagi masyarakat yang daerahnya akses internetnya kurang memadai dan juga menyulitkan bagi pihak yang masih kurang paham mengenai teknologi. Kemudian dengan meminta orang lain membantu membukakan akses berpotensi menyebabkan sertipikat tanah elektronik tersebut berpindah tangan.
3. Adanya kemungkinan *hacking* oleh *hacker;*
   Potensi serttipikat tanah elektronik beranggapan mudah hilang jika terdapat pihak yang tidak bertanggung-jawab berhasil menjebol dan mencuri data pemilik sertipikat tanah elektronik.
4. Kurangnya sosialisasi.
   Dalam penerapan kebijakan sertipikat tanah elektronik ini, pemerintah kurang memberikan sosialisasi atau edukasi kepada masyarakat, sehingga masyarakat memiliki rasa ketakutan atau keraguan untuk mengikuti kebijakan pemerintah ini.

Sehingga, di samping setiap keunggulan pasti terdapat kelemahan terutama pada kebijakan sertipikat tanah elektronik ini. Kelemahan ini diantaranya infrastruktur web atau situs Indonesia yang masih belum siap dan mudah untuk diretas, serta kurang aktifnya pemerintah dalam memberikan informasi mengenai kebijakan sertipikat tanah elektronik ini, sehingga masyarakat menganggap belum adanya jaminan perlindungan dalam penerapannya.

Namun, penyelenggaraan kebijakan ini karena masih berada pada masa-masa transisi dari sertipikat tanah manual menjadi sertipikat tanah elektronik, sehingga masih terdapat hal-hal yang menghambat keadaan penerapan kegiatan tersebut. Berikut terdapat beberapa kendala dalam pemberlakuannya diantaranya, yakni:

1. Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik tidak bisa langsung dilaksanakan tanpa terdapatnya basis informasi yang valid terhadap peta bidang tanah di wilayah Indonesia, sehingga tanpa peta bidang tanah secara merata bagi seluruh bidang tanah di Indonesia, baik yang telah terdaftar ataupun belum terdaftar hendak susah dalam mewujudkan sertipikat tanah elektronik. Perihal inilah, seharusnya Kementerian ATR/BPN terlebih dahulu harus memastikan ketersediaan, serta validitas suatu data, serta peta bidang tanah di wilayah Indonesia. Supaya tidak terdapat sedikitpun tanah di Indonesia yang tidak dipetakan serta tidak tervalidasi;
2. Validitas suatu data pemilikan tanah di Indonesia tidak sekedar bergantung hanya pada Kementerian ATR/BPN, sebab ada keterkaitan dengan lembaga lain yang hendak ikut mempengaruhi validitas basis data pertanahan, seperti data kependudukan, serta catatan sipil. Kenyataan sepanjang ini membuktikan kalau data

kependudukan di Indonesia belum tertib, serta masih banyak data yang tidak diperbaharui, sehingga dalam menjamin validitas data pertanahan membutuhkan kepastian validitas data kependudukan di wilayah Indonesia. Tidak hanya itu, validitas suatu data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga perlu dicermati sebab proses pendaftaran tanah hendak berkaitan dengan penerimaan negara, baik dalam wujud PBB ataupun dalam wujud Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sehingga, sebelum melaksanakan sertipikat tanah elektronik, maka data antara lembaga-lembaga tersebut betul-betul wajib memastikan validitas data sendiri-sendiri, sehingga bisa terintegrasi tanpa menimbulkan persoalan di hari yang akan datang;

3. Masih perlu dilakukan penyempurnaan norma hukum yang berhubungan dengan sertipikat tanah elektronik, butuh kembali dilaksanakan sinkronisasi serta harmonisasi perundangan, serta peraturannya supaya tidak memunculkan persoalan baru dari mulai proses pendaftaran sampai proses pengolahan data, sebab sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan yang mempunyai kekuatan hukum;
4. Dalam upaya sosialisasi mengenai sertipikat tanah elektronik kepada masyarakat masih belum maksimal dilakukan oleh pemerintah, sehingga masih banyak informasi yang belum pasti sehingga masyarakat merasa khawatir dengan manfaat, kepastian hukum dan perlindungan hukumnya terhadap sertipikat tanah elektronik ini;
5. Penggunaan teknologi ini hanya akan mudah digunakan oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan masyarakat yang bertempat di wilayah pedesaan masih sulit dalam mengakses teknologi, serta belum merata dan dianggap masih belum memahami teknologi. Maka, seharusnya dilakukan edukasi terlebih dahulu kepada masyarakat, dan diperhatikan mengenai kelengkapan sarana, serta prasarananya;
6. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikendalikan atau diatur oleh Pemerintah, seperti e-KTP, beserta Kementerian ATR/BPN terlihat belum betul-betul aman. Aspek keamanan serta reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rawan disalahgunakan.

Secara kepraktisan, penggunaan sertipikat elektronik memang terlihat sangat mudah, namun yang harus diperhatikan ialah bahwa tidak semua lapisan masyarakat yang memiliki sertipikat tanah mudah mengakses kepemilikan itu bila diganti melalui skim atau skema elektronik. Dilihat dari sisi penggunaan, maka digitalisasi ini akan berlangsung lancar hanya terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah ke atas, di mana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun, tetapi sebaliknya, warga kurang mampu atau kurang pemahaman di perkotaan, di perkampungan, pedesaan pastinya akan tertinggal.

Kemudian belum lagi mengenai persoalan dari segi keamanan. Aspek ini belum sepenuhnya terjamina, sehingga berpotensi menghilangkan data rakyat pemilik tanah, yang dimana sistem elektronik dengan tingkat keamanan yang masih meragukan ini karena dilakukan dengan tergesa-gesa, sehingga sangat rawan disalahgunakan bahkan dibajak. Kekhawatiran yang terjadi di masyarakat merupakan permasalahan mengenai keamanan apabila terjadi kebocoran. Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi terhadap kebocoran data dengan melakukan kerjasama dengan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) yang bertugas melaksanakan keamanan siber untuk melindungi aset-aset masyarakat yang datanya ada di ATR/BPN. Serta, sertipikat tanah elektronik akan

menerapkan tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi persandian kriptografi yang dijamin oleh BSSN, sehingga di dalm sertipikat tanah elektronik akan dijamin keutuhan data yang berarti datanya akan selalu utuh tidak dikurangi atau berubah dan untuk kerahasiaan akan dilindungi oleh pengamanan dengan menggunakan teknologi persandian BSSN.

Regulasi keamanan sertipikat tanah elektronik di Indonesia saat ini tertuang dalam PerMen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Keamanan pada sertipikat tanah digital yang tercantum dalam PerMen tersebut adalah berupa terdapatnya kode unik/*hashcode* disertai dengan adanya *QR Code* atau kode yang berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian.

Sertipikat tanah elektronik ini meningkatkan keamanan, karena dengan elektronik, kita lebih bisa menghindari pemalsuan, serta tidak dapat disangkal dan dipalsukan. Di dalam sertipikat elektronik juga kita memberlakukan tanda tangan elektronik, ketika penandatanganan digital dilakukan, operasi kriptografi melekatkan sertipikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik. Kementerian ATR/BPN telah memberikan cara untuk menjamin perlindungan hukum supaya masyarakat dapat menikmati hak-haknya terutama dalam penerapan sertipikat tanah elektronik ini. Sehingga dapat memberikan perlindungan maksimal dalam semua kegiatan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi, maka dapat terlindungi secara hukum atas kemungkinan kejahatan teknologi yang akan terjadi.

Sertipikat ini dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, diterbitkan instansi yang berwenang dan objek tanah dikuasai secara nyata selama lebih dari 5 (lima) tahun. Sehingga, Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik telah sesuai untuk diterapkan. Manfaat sertipikat tanah elektronik ini memberikan landasan jaminan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, serta untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat, pemerintah harus memperhatikan dan melakukan perubahan dengan maksimal terhadap kelemahan serta hambatan yang berpotensi menimbulkan persoalan di masyarakat yang akan datang.

KESIMPULAN

Yang menjadi kesimpulan dari penulisan ini ialah:

1. Melalui proses modernisasi dan digitalisasi, maka kemudian dikeluarkan kebijakan berupa PerMen ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang penyelenggaraannya dirasa belum merata di Indonesia. Pelaksanaan ini akan dilakukan dalam bentuk *pilot project* yang akan diberlakukan di 2 (dua) kota besar di Indonesia, yang ditentukan dengan pertimbangan tingkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business* (EoDB) tertinggi di Indonesia, yaitu Surabaya dan Jakarta. Dalam implementasinya, BPN tidak dapat bertindak secara aktif untuk melakukan penarikan serta penggantian sertipikat tanah manual menjadi elektronik. Maka, sertipikat tanah manual akan tetap berlaku sampai pemilik hak mengajukan permohonan untuk melakukan perubahan menjadi sertipikat tanah elektronik, atau jika terjadi pendaftaran tanah pemeliharaan data. Sehingga, jaminan kepastian hukum sebenarnya sama, baik itu dalam bentuk manual atau elektronik, karena

kedua itu sama berguna sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah hanya berbeda bentuk dokumen saja;

2. Kementerian ATR/BPN telah membuat pengaturan dalam menjamin perlindungan keamanan data pada sertipikat tanah elektronik yaitu menggunakan standar ISO 27001:2013, menggunakan *hashcode,* menggunakan tanda tangan elektronik yang tersertifikasi, menggunakan keamanan 2FA, sehingga dengan ini masyarakat tidak perlu khawatir.
3. Kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang sah dari sertipikat elektronik hak atas tanah juga sesuai dengan Undang Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi Transaksi Elektronik yang menyatakan dokumen eletronik dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.

SARAN

Yang menjadi saran atau rekomendasi dari penulisan ini ialah:

1. Sertipikat tanah elektronik harus terus disosialisasikan, karena dalam era digitalisasi ini hampir semua aspek kehidupan mengikuti perkembangannya. Supaya penyelenggara negara dan layanan publik bisa menerapkan prinsip *good corporate governance* dengan pelaksanaan *e-Government.* Kementerian ATR/BPN dipertimbangkan kembali dalam menerapkan modernisasi digitalisasi dalam penggantian sertipikat tanah manual menjadi sertipikat tanah elektronik tetap menerbitkan dalam 2 (dua) bentuk yaitu sertipikat tanah manual yang tetap dipegang oleh masyarakat dan sertipikat tanah elektronik yang digunakan sebagai *backup* bila terjadi persoalan yang akan datang;
2. Langkah-langkah yang dibentuk oleh Kementerian ATR/BPN sebenarnya sudah cukup baik, namun hendaknya harus seringkali melakukan pemantauan terhadap data-data masyarakat dalam sertipikat tanah elektronik, supaya tidak terjadinya pemalsuan data atau hal yang tidak diinginkan sehingga benar-benar memberikan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah, serta pada saat pemohon melakukan pendaftaran tanah pemerintah dengan teliti memeriksa data-data apakah benar pemiliknya atau bukan.

DAFTAR REFERENSI

[1] Harsono, Boedi. 2015. *Hukum Agraria Indonesia.* Universitas Trisakti. Jakarta
[2] Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.* Penerbit Kencana. Jakarta
[3] Setiawan, I Ketut Oka. 2020. *Hukum Agraria.* Pustaka Reka Cipta. Jakarta
[4] Sihombing, Romi. 2022. *Cacat Administrasi (Pembatalan Sertipikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan).* Penerbit Kencana. Jakarta
[5] Sutedi, Adrian. 2017. *Sertipikat Hak Atas Tanah.* Sinar Grafika. Jakarta
[6] Wardhani, Dwi Kusumo, et. al. 2020. *Hukum Pendaftaran Tanah.* Graha Ilmu. Yogyakarta
[7] Waskito & Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Penerbit Kencana. Jakarta

[8] Yulianti, Anna. 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah.* PT. Alumni. Bandung
[9] Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, *27*(3), 335-345.
[10] Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, *3*(3).
[11] Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertipikat tanah elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, *7*(1), 57-67.
[12] Nafan, M. (2022). Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, *6*(1), 3342-3355.
[13] Zein Alydrus, S. M. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PT. PLN (PERSERO) BALIKPAPAN TERKAIT ADANYA PEMADAMAN LISTRIK. *LEX SUPREMA Jurnal Ilmu hukum*, *2*(1).
[14] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
[15] Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59
[16] Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573
[17] Republik Indonesia. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2024 Nomor 1.Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6905.
[18] Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952
[19] Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043
[20] Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12
[21] Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[22] Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[23] Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722

[24] Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Thun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953

[25] Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN