



Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah

Rahul Mukadar¹, Adonia Ivone Laturette², Barzah Latupono³

^{1,2,3}. Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : rahul.mukadar021@gmail.com

ABSTRACT : *Discusses about electronic certificates which are still a problem in making land certificates. Electronic certificates were initially not in line with the considerations of the Ministerial Regulation because in the community there were policies that reaped many cons. The land registration system based on regulations issued by the government, namely PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration (PP 24/1997) aims to guarantee legal certainty because Thus the process of land registration must be considered properly in accordance with what is regulated by law which is the reference in the process of registering each plot of land in Indonesia. Writing with the title Legal Certainty Electronic Certificates as Proof of Land Ownership with the type of research used in this study is normative juridical, by examining legal materials in the form of primary, secondary and tertiary legal materials. The results of this study found that currently carrying out trials for the implementation of electronic land certificates it will not be applied to the general public's land, but its implementation will only be limited to State-Owned Property (BMN), State-Owned Enterprises (BUMN) assets, various companies or sectors. Large-scale private sector and for land office locations that will implement the implementation of electronic certificates in this trial phase only in certain cities. The big job now, in the transition period, is to transfer the media from conventionally stored juridical data to be converted into electronic juridical data.*

Keywords: *Electronic Land Certificate; Legal Certainty; Ownership Rights.*

ABSTRAK : Membahas tentang sertifikat elektronik yang masih menjadi permasalahan dalam pembuatan sertifikat tanah. Sertifikat elektronik awalnya tidak sejalan dengan pertimbangan Peraturan Menteri tersebut karena di kalangan masyarakat muncul kebijakan yang menuai banyak kontra, Sistem pendaftaran tanah berdasarkan peraturan yang diterbitkan pemerintah yaitu PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum karena dengan demikian proses pendaftaran tanah harus diperhatikan dengan baik sesuai yang diatur oleh perundang-undangan yang menjadi acuan dalam proses pendaftaran setiap bidang tanah di Indonesia dikenal ada beberapa cara atau proses pendafaran tanah dalam hal ini untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan nasional kemudian untuk menjamin ketegasan hukum. Penulisan dengan judul Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dengan Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative, dengan cara meneliti bahan-bahan hukum berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa sedang dilakukannya uji coba pelaksanaan sertifikat tanah elektronik ini tidak akan diberlakukan kepada tanah masyarakat umum, melainkan pelaksanaannya hanya terbatas pada Barang Milik Negara (BMN), aset-aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), berbagai perusahaan atau sektor swasta skala besar dan untuk lokasi kantor pertanahan yang akan menerapkan pemberlakuan sertifikat elektronik dalam tahap uji coba ini hanya di beberapa kota tertentu. Beban resiko sesungguhnya berada di Kantor Pertanahan karena harus memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridisnya. Pekerjaan besar saat ini, dalam masa transisi adalah melakukan alih media dari data yuridis yang disimpan secara konvensional untuk diubah menjadi data yuridis elektronik.

Kata Kunci: *Sertifikat Tanah Elektronik; Kepastian Hukum; Hak Kepemilikan.*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 Ayat 3 “Indonesia merupakan Negara Hukum, yang mengikuti nilai-nilai dan norma-norma yang sah seperti kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) “Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Dengan ini, pemerintah pada awalnya mengesahkan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan tanah, khususnya Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Indonesia yang mengatur bagian-bagian terpenting untuk menjamin kerangka kedatangan kependudukan dengan tujuan mencapai kemajuan dalam bidang administrasi pertanahan nasional.

Pemanfaatan, pengelolaan, dan penggunaan tanah, terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya konflik diantara masyarakat¹, untuk menghindari konflik kepemilikan atas tanah, maka pemerintah berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya ditulis: UUPA) menyelenggarakan peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, terutama untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.²

Sertifikat elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertifikat elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau badan hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertifikat elektronik.

Sertifikat elektronik awalnya tidak sejalan dengan pertimbangan Peraturan Menteri tersebut karena di kalangan masyarakat muncul kebijakan yang menuai banyak kontra. Terbukti sejak ditetapkan Peraturan Menteri tentang sertifikat elektronik tersebut pada tanggal 12 Januari 2021, sampai dengan saat ini masih belum bisa diberlakukan. Apabila dilihat pada PerMen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 pada pasal 22 yang berbunyi bahwa “peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”, harusnya peraturan ini sudah berlaku karena telah diundangkan oleh Dirjen Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan dimuat dalam berita negara RI tahun 2021.

Sertifikat elektronik awalnya tidak sejalan dengan pertimbangan Peraturan Menteri tersebut karena di kalangan masyarakat muncul kebijakan yang menuai banyak kontra. Terbukti sejak ditetapkan Peraturan Menteri tentang sertifikat elektronik tersebut pada tanggal 12 Januari 2021, sampai dengan saat ini masih belum bisa diberlakukan. Apabila dilihat pada PerMen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 pada pasal 22 yang berbunyi bahwa “peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”, harusnya peraturan ini sudah berlaku karena telah diundangkan oleh Dirjen Peraturan Perundang-Undangan

¹ Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta, and Pieter Radjawane, “Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah,” *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1 (2021): 40-45.

² Jenny Kristiana Matuankotta, and Mahrita Aprilya Lakburlawal, “Penyuluhan Hukum Tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah”, *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1 (2022): 42-43.

Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan dimuat dalam berita negara RI tahun 2021.

Proses mengenai terjadinya hak atas tanah berdasarkan aturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah untuk mencegah adanya tumpang tindih penyalahgunaan hak atas tanah. Salah satu hal yang diatur di dalam UUPA adalah terkait dengan jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya. Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan yang sifatnya sementara. Hak-hak tersebut dapat diperoleh melalui pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya. Perolehan hak diatas kemudian perlu didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertifikat yang merupakan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Adapun mekanisme untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan data statistik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) saat ini telah terdapat 72.315.659 sertifikat tanah yang telah terdaftar dengan total luas 30.960.765 Ha, yang persebarannya terdiri atas hak milik sebanyak 66.011.341 sertifikat, hak guna usaha sebanyak 15.770 sertifikat, hak guna bangunan sebanyak 5.320.176 sertifikat, hak pakai sebanyak 800.246 sertifikat, hak pengelolaan sebanyak 5767 sertifikat dan tanah wakaf sebanyak 162.338 sertifikat³. Data tersebut membuktikan bahwa berbagai program pemerintah terkait dengan percepatan pendaftaran tanah nasional telah membuahkan hasil, baik melalui pendaftaran tanah secara sporadik maupun melalui program-Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Meskipun demikian, pada kenyataannya sertifikat hak atas tanah yang merupakan hasil dari berbagai program pemerintah tersebut tidak dapat dipungkiri masih menyisakan celah dari segi jaminan kepastian hukum yang berpotensi merugikan masyarakat.

Sehingga yang akan menjadi objek kajian dari penulisan ini adalah implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat elektronik dan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah melalui sertifikat elektronik. Rencana awal persiapan dan penerapan mengenai pelaksanaan kebijakan ini adalah dengan uji coba terhadap tanah-tanah pemerintah dan gedung milik perusahaan-perusahaan besar. Kemudian pemerintah akan memperluas implementasi dari sertifikat elektronik di kalangan masyarakat. Selanjutnya dijelaskan untuk penggantian sertifikat fisik atau kertas menjadi sertifikat elektronik dilakukan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran atas tanah, yang nantinya sertifikat kertas asli yang dimiliki tiap-tiap pemegang hak atas tanah tidak lagi disimpan di rumah masing-masing melainkan diserahkan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif karena fokus kajian berangkat dari kekaburan norma, menggunakan pendekatan: *conceptual approach*. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi pustaka, serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.⁴

³ Insany Rachman, A. M., & Hastri, E. D. (2021). Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat elektronik. *Mulawarman Law Review*, 6, (2021), 32. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v6i2.64s6>

⁴ Peter Mahmed Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 56. <https://doi.org/340.072>.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sertifikat Tanah Elektronik dan Prosedur Mendapatkan Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Ketentuan Undang-Undang informasi transaksi Elektronik atau sering disebut dengan ITE Nomor 11 tahun 2008 Sertifikat elektronik : "Sertifikat elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertifikat elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau badan hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertifikat elektronik.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertifikat yaitu ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah berbunyi : "Dokumen dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan Sertifikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai Sertifikat elektronik."⁵ Saat ini Sertifikat elektronik menduduki peranan yang sangat besar selayaknya "Paspur dalam bentuk Elektronik" tidak dapat dipisahkan dari proses penguasaan hak atas tanah belakangan ini sudah terdengar wacana bahwa pemerintah akan menerbitkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik yang bertujuan untuk mengurangi tingkat penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan Sertifikat konvensional yang berbentuk buku hak atas tanah dan dokumen ukur tentang hak penguasaan tanah yang artinya ada beberapa lembaga yang sudah diberikan wewenang dan berhak mendapatkan informasikan kemudian diletakan didalam Sertifikat tersebut untuk dan kepastian hukum yang jelas.

Dalam proses mendaftarkan sebidang tanah yang dimiliki untuk pertama kalinya tentu harus berdasarkan apa yang ditentukan dan dengan prosedur yang tertulis dimana hal tersebut merupakan awal dari proses pendataan berdasarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah yaitu Pasal 12 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan beberapa prosedur pendafaran Tanah untuk pertama kalinya, diantaranya adalah sebagai berikut:

- (1) Kegiatan dan pengolahan data fisik;
- (2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- (3) Penerbitan Sertifikat;
- (4) Penyajian data fisik dan yuridis;
- (5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Dari berbagai rangkaian pendaftaran tanah untuk pertama kalinya tentunya tidak terlepas dari berbagai aspek pendukung yang harus dipenuhi ketika ingin melakukan pendaftaran tanah adapun pelaksanaan pendafaran tanah untuk pertama kali berdasarkan ketentuan Pasal 13 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah pelaksanaannya sebagai berikut :

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendafrtan tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- b) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.

⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat elektronik.

- c) Dalam hal suatu atau desa dan kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- d) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan ada beberapa proses yang dilakukan untuk mendapatkan Sertifikat tanah diantaranya :

- 1) Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut: (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan; (2) Pembuatan peta dasar pendaftaran; (3) Penetapan batas-batas bidang tanah; (4) Pengukuran dan pemetaan bidangbidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; (5) Pembuatan daftar tanah; (6) Pembuatan surat ukur

- 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan. Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa: 16 (1) Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya. (2) Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali. Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut: (1) Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi. (2) Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada. (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional. (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri ”.

- 3) Pembuatan Daftar Tanah.
Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: 17 (1) Bidang atau bidang-bidang tanah 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
- 4) Pembuatan Surat Ukur
Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: 17 (1) Bidang atau bidang-bidang tanah 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
- 5) Pembuktian Hak dan Pembukuannya.
Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: 19 (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian 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; (3) Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan; (4) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; (5) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.
- 6) Penerbitan Sertifikat
Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah baik dalam sengketa maupun luar sengketa penerbitan sertifikat pemohon memerlukan bukti penguasaan hak dan bukti tersebut dikenal dengan sertifikat berdasarkan ketentuan pasal 32 PP No 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut: 20 "Sertifikat 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". Dalam hal atas bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut persamaan hak apabila dalam waktu (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.⁶

Beberapa negara lain misalkan Malaysia dan sebagian Australia telah menggunakan *Secure Paper* meskipun sudah menyimpan Dokumen dalam bentuk Elektronik. Beberapa negara yang lainnya juga telah melakukan penerapan elektronik dalam hal pertanahan yang menjadikan pelayanan pertanahan akan meningkat pesat. Karena hal tersebut, di Indonesia memberlakukan penerapan elektronik karena akan menaikkan nilai Registering Property. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menerbitkan aturan terkait bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Sertifikat tanah ini yang sebelumnya berbentuk buku ataupun kertas kini menjadi sertifikat tanah elektronik. Aturan terkait sertifikat elektronik ini ke dalam Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional ini telah meluncurkan kebijakan transformasi digital, salah satunya sertifikat elektronik untuk memajukan cara ber hukum di Indonesia. Sertifikat elektronik ini adalah bagian dari layanan elektronik yang sudah dikeluarkan sebelumnya yakni hak tanggungan elektronik, pengecekan sertifikat, zona nilai tanah dan surat keterangan pendaftaran tanah. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah ini dapat dilakukan secara elektronik yang mana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik ini adalah pendaftaran: Pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran yang tersebut akan dilakukan dan diselenggarakan melalui sistem elektronik yang mana sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedurnya yang memiliki fungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan dan mengumumkan informasi elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimaksud akan diberlakukan secara bertahap yang mana akan ditetapkan oleh Menteri.

B. Kepemilikan Hak Atas Tanah Sertifikat Elektronik dan Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Sertifikat Elektronik

Dengan demikian secara filsafati, penguasaan dan pemilikan tanah sarat dengan muatan nilai yang melatarbelakangi lahirnya norma hukum yang mengatur penguasaan dan pemilikan atas tanah yang didalamnya terdapat kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan.⁷ Pada awal Tahun 2021, pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN mengeluarkan ketentuan pelaksanaan pelayanan STE melalui Permen ATR/Ka. BPN No.1/2021 tentang Sertifikat Elektronik. STE tersebut merupakan salah satu produk layanan pertanahan melalui sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik. Pada peraturan pelaksana tersebut juga dijabarkan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dan hasil kegiatan yang berupa data, dokumen elektronik, dan informasi elektronik. Sejalan dengan terbitnya peraturan tersebut, isu dan permasalahan yang muncul di tengah masyarakat menjadi tidak terkontrol. Berdasarkan wawancara dengan narasumber di Kabupaten Sukoharjo, 'permasalahan kebijakan STE lebih disebabkan karena belum adanya sosialisasi terkait Permen ATR/Ka. BPN No.1/2021'. Selain itu, masifnya pemberitaan di media sosial tentang STE, menjadikan masyarakat terbawa situasi yang senyatanya tidak terjadi, seperti penarikan sertifikat tanah analog yang telah terbit.

⁶ *Ibid*

⁷ Rosmidah. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6, (2013), 2. <https://online-journal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118>

Hal tersebut menyimpulkan bahwa keterbukaan informasi ke publik tidak semuanya akan memberi dampak positif. Namun demikian perlunya konfirmasi atas informasi yang disampaikan, sehingga isi dan makna yang sesungguhnya dapat tepat tersampaikan. Dalam sejarahnya pemilikan hak atas tanah di Indonesia mengalami berbagai perubahan. Ketika jumlah penduduk masih sedikit dan jumlah tanah tak terbatas, maka tanah hanyalah sekedar komoditi yang diolah dan dimanfaatkan untuk kepentingan individu dan tidak diperjualbelikan/diperdagangkan. Seiring bertambahnya penduduk, maka tanah mulai diperjualbelikan. Ada asas penawaran dan permintaan. Seiring dengan pesatnya perkembangan zaman di era globalisasi saat ini yang ditandai dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi maka tentunya berbagai aspek dibidang pemerintahan perlu untuk melakukan penyesuaian. Telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian tersebut, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur kemudian melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, dimana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara. Maka dalam hal ini, penyelenggaraan Negara dengan berbasis pada sistem elektronik dapat diterapkan pada berbagai aspek bidang pemerintahan, termasuk didalamnya di bidang pertanahan, bahkan secara spesifik dapat diterapkan pada mekanisme sistem pendaftaran tanah beserta dengan luarannya. Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut kemudian diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Pemaknaan dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri tersebut yakni setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertifikat elektronik atau sertifikat-el.

Implementasi dari aturan ini kemudian akan memberikan pengaruh secara langsung pada bidang tanah yang akan dan yang telah didaftarkan. Sebagaimana yang diatur pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah ini bahwa tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertifikat elektronik. Kemudian sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada pemegang hak/nazhir, diberikan sertifikat elektronik dan akses atas sertifikatel pada sistem elektronik. Meskipun terdapat pengecualian terhadap pemberian sertifikat elektronik ini yakni apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan. Terkait dengan tanah yang sudah terdaftar akan dilakukan penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan catatan bahwa data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertifikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sistem elektronik. Pada tataran peraturan perundang-undangan sistem pendaftaran tanah melalui sistem elektronik telah memiliki landasan hukum yang konkret dan

komprehensif. Meskipun demikian, pemaknaan implementasi suatu aturan tidak hanya sampai pada konkret dan komprehensifnya aturan tersebut, namun meliputi kesiapan berbagai pihak yang kemudian akan terlibat. Baik berkaitan dengan penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik yakni Kementerian ATR/BPN maupun masyarakat umum yang kemudian akan mendaftarkan atau mengganti sertifikat tanahnya. Sejak Peraturan Menteri mengenai sertifikat elektronik ditetapkan pada 12 Januari 2021, Kementerian ATR/BPN serta berbagai media cetak dan elektronik sudah mulai memberitakan dan menyebarluaskan informasi mengenai aturan ini, hal tersebut diharapkan dapat menjadi sarana masyarakat untuk memperoleh pengetahuan dan wawasan terkait pemberlakuan sertifikat elektronik ini. Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara sistem pendaftaran tanah secara elektronik pun telah menyatakan kesiapannya, meskipun pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Menteri ATR/BPN Sofyan Djalil bahwa pemerintah baru memberlakukan program percontohan (pilot project) di beberapa wilayah, serta memprioritaskan tanah dan aset milik Instansi Pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk diubah menjadi sertifikat tanah elektronik¹⁴. Meskipun nantinya pelaksanaan sistem akan dilakukan secara bertahap, berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Nazruddin, S.H selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kementerian ATR/BPN Kabupaten Mamuju Tengah, persiapan yang dilakukam Kementerian ATR/BPN sudah hampir mencapai 100 Persen, dimana proses yang dilaksakan saat ini adalah proses validasi dan upload data-data di buku tanah yang kemudian akan dimasukkan dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) Kementerian ATR/BPN.⁸

Dari kondisi dokumen pertanahan digital serta proses pembenahan data spasial yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang terdapat faktor-faktor yang mendukung dan menghambat implementasi sertifikat elektronik. Faktor-faktor tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut: Pertama, faktor pendukung diantaranya sebagai berikut: a) Sudah terdapat desa dengan peta bidang lengkap hasil dari pengukuran PTSL. Dari data GU dan Peta Pendaftaran desa lengkap hasil pengukuran PTSL mempunyai hasil yang lebih berkualitas dan lebih bisa dipertanggungjawabkan dalam hal posisi batas bidang tanah dibandingkan dengan peta bidang tanah hasil pengukuran rutin; b) Sudah terdapat data digital hasil proses pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data yang terekam dalam database KKP.

Kedua, faktor penghambat seperti: 1) Bidang tanah hasil pengukuran rutin maupun kegiatan sebelum PTSL mempunyai kecenderungan tidak diukur dan dipetakan dengan metode dan konsep yang benar. Hal tersebut ditunjukkan dengan data bidang tanah yang tidak terikat dalam suatu sistem kerangka dasar nasional dengan akurasi yang telah ditetapkan; 2) Peta Pendaftaran di KKP belum merepresentasikan suatu kondisi bidang tanah dengan konsep fixed boundary. Pada konsep tersebut seharusnya batas bidang tanah mempunyai posisi absolut dengan ketelitian yang dapat dipertanggungjawabkan. Proses Pemetaan Indeks Grafis yang dilakukan cenderung hanya menempatkan posisi bidang tanah secara relatif pada peta dasar pendaftaran yang kondisinya tidak standar antara suatu lokasi dengan lokasi yang lain; 3) Dokumen/warkah pertanahan lama masih menggunakan kertas, sementara sertifikat elektronik memerlukan data dalam format digital. Proses scanning data analog hasil proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang masih sangat minim; 4) Sampai saat ini proses pendaftaran tanah masih memerlukan data analog sebagai syarat untuk mendapatkan hak atas tanah dengan alasan

⁸ *Ibid*

belum terdapat payung hukum untuk penggunaan data digital sebagai alat bukti sehingga proses digital dan proses analog masih berjalan beriringan. Hal tersebut membuat proses pendaftaran tanah menjadi tidak efektif karena terdapat redudansi proses, sesuatu yang seharusnya tidak diperbolehkan dalam suatu proses digital.⁹

a. Tahapan Uji Coba Sertifikat Elektronik tidak diterima dengan baik

Untuk melakukan proses uji coba terdapat beberapa persyaratan yang dibutuhkan yakni basis pijakan terlebih dulu agar bisa mendapatkan izin dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan juga mendapatkan rekomendasi dari Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemenkominfo), maka dari itu Kementerian ATR/BPN memang mengeluarkan peraturan tersebut. Pada tahap uji coba pelaksanaan sertifikat tanah elektronik ini tidak akan diberlakukan kepada tanah masyarakat umum, melainkan pelaksanaannya hanya terbatas pada Barang Milik Negara (BMN), aset-aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), berbagai perusahaan atau sektor swasta skala besar dan untuk lokasi kantor pertanahan yang akan menerapkan pemberlakuan sertifikat elektronik dalam tahap uji coba ini hanya di beberapa kota tertentu. Kemudian kementerian ATR/BPN menargetkan program kebijakan sertifikat elektronik ini sudah mulai diterapkan hingga 5 (lima) tahun ke depan.

b. Aspek Keamanan Sertifikat Elektronik yang Belum Terjamin

Keamanan dan privasi data seseorang merupakan masalah yang sensitif dalam pengembangan digitalisasi di era modern sekarang. Terkait dengan sertifikat tanah fisik yang akan diganti dengan sertifikat elektronik pun juga begitu, seiring dengan masyarakat Indonesia yang semakin berkembang dengan teknologi maka perhatian dan kekhawatiran terhadap sistem keamanan menyebabkan banyak timbulnya keraguan di pemikiran masyarakat. Terkait kemananan masyarakat ini, kementerian ATR/BPN mengklaim bahwa sistem yang akan digunakan dijamin terlaksana dengan baik. Di sisi lain ada beberapa kalangan masyarakat yang mengaitkan keamanan digitalisasi sertifikat elektronik ini dengan kasus e-KTP yang sempat viral akibat isu kebocoran data pribadi, dikarenakan Indonesia saat ini masih mengalami darurat kebocoran data.

c. Masih Banyak Permasalahan Terkait Pertanahan di Indonesia

Secara umum, masalah pertanahan di Indonesia ini diakibatkan oleh beberapa faktor, yaitu:

- 1) Peraturan yang kurang mumpuni untuk menghadapi tantangan masalah pertanahan di era global.
- 2) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap dalam memberantas inti masalah di beberapa kasus sengketa tanah.
- 3) Data tanah yang tidak akurat dan bahkan banyak terjadi kekeliruan.
- 4) Transaksi tanah yang keliru.
- 5) Ulah pemohon hak dan oknum pertanahan yang sengaja melakukan kecurangan dengan mencari -mencari celah dari peraturan yang ada. Adanya penyelesaian sengketa dari instansi lain, sehingga timbul tumpang tindih kewenangan.¹⁰

KESIMPULAN

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

Prosedur sertifikat tanah elektronik sudah jelas mengenai pembuatan dan penerbitan sertifikat tanah elektronik namun, banyak faktor penghambat yang membuat sertifikat elektronik sampai sekarang belum bisa untuk di terapkan. Dan Berbagai keamanan yang belum bisa meyakinkan masyarakat untuk menggunakan sertifikat elektronik. Mengenai berbagai data yang harus di upload masih belum terjamin keamanannya.

REFERENSI

Jurnal

- Insany Rachman, A. M., & Hastri, E. D. (2021). Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat elektronik. *Mulawarman Law Review*, 6.
- Matuankotta, Jenny Kristiana, and Mahrita Aprilya Lakburlawal, (2022). "Penyuluhan Hukum Tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah", *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1).
- Rosmidah. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6. <https://online-journal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118>
- Uktolseja, Novyta, Jenny Kristiana Matuankotta, and Pieter Radjawane, (2021). "Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah," *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1.

Buku

- Mahmud Marzuki, Peter (2007). *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana).