

Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Nizam Zakka Arrizal¹, Muhammad Ali Fauzi²

¹Program Studi Hukum, Universitas PGRI Madiun Alamat Jalan Setia Budi No.85, Kota Madiun, 63118

²Kantor Notaris-PPAT Muhammad Ali Fauzi, S.H., M.Kn. Alamat Jalan Raya Ponorogo Km.4 Ruko Kertobanyon No.3 Kab. Madiun

E-mail: nizam@unipma.ac.id

Abstract— *Land is a natural resource that is very important for human life, both directly and indirectly, directly such as being used as a place to live, to grow crops, to as an investment business. The importance of the function of the role of land requires strict regulations governing land use in order to avoid things that deviate. Land certificates are also required as proof of land ownership. Current technological developments make it easier for humans in all their activities, in the land sector now land certificates have undergone a change from what were originally in the form of physical documents to now electronic ones. This study discusses the legal aspects of electronic certificates in the land registration system in Indonesia. The method used is the normative juridical method, namely library law research which is carried out by examining library materials or mere secondary data. The results of the study show that Electronic Land Certificates are certificates issued in the form of electronic documents using an electronic system. The legal policy of mandatory electronic land certificates Land Registration in Indonesia is a regulation issued by the Ministry of ATR/Ka.BPN to improve services in the land sector in order to provide legal certainty and legal protection for owners.*

Keywords—: *Sertipikat, E-Certificate; Land; Land Registration.*

I. PENDAHULUAN

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga memiliki 2 (dua) fungsi fundamental: aset modal dan aset sosial. Tanah memiliki fungsi sosial yang penting sebagai cara untuk mengikat kesatuan sosial dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan sebagai aset modal, tanah berfungsi sebagai faktor modal terhadap penggunaan atau pengembangan yang dilakukan di atasnya, sehingga mengubahnya menjadi barang ekonomi dengan nilai ekonomi yang dapat dipertukarkan dan dispekulasikan oleh banyak pihak.

Tanah juga merupakan komponen penting dari keberadaan manusia, khususnya di Indonesia, di mana peran negara dalam mengelola penguasaan tanah sangat penting. Bangsa Indonesia telah memberikan kekuasaan kepada negara sebagai suatu kesatuan untuk mengatur, memelihara, dan menyelesaikan segala urusan yang berkaitan dengan pengelolaan bumi, air, dan segala isinya. Tanah juga merupakan komponen penting dari semua keberadaan manusia. Hal ini dikarenakan tanah merupakan tempat dimana manusia dapat melakukan berbagai aktivitas dan bersosialisasi dengan lingkungannya. Karena diketahui bahwa luas tanah tidak dapat ditambah, sedangkan jumlah penduduk terus bertambah, maka tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan tanah juga akan meningkat, dan tidak dapat dihindari akan timbul permasalahan di bidang pertanahan. Pertanahan di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia.

Teknologi akan terus mengalir seperti arus laut di tengah keberadaan manusia. Maka tidak ada alternatif selain mengatur dan mengendalikan teknologi dengan baik agar memberikan keuntungan yang terus menerus dan berlimpah. Karena peran teknologi sangat vital, baik menimbulkan sisi positif maupun negatif, era digital menghadirkan masalah baru. Politik, sosial budaya, pertanahan, dan teknologi informasi menjadi tantangan di periode ini. Dengan adanya jaringan internet munculah sistem digital, khususnya teknologi informasi computer dimana merupakan pilihan media yang lebih banyak memungkinkan masyarakat untuk menerima informasi lebih cepat, bahkan ketika tidak ada pertemuan yang dijadwalkan.¹

Transaksi elektronik berlangsung melalui sarana/prasarana teknologi informasi dan komunikasi yang dikenal dengan internet. Meski didukung dengan kecanggihan fasilitas Internet sangat rentan terhadap serangan keamanan informasi dalam komunikasi modern. Transaksi elektronik menjadi sangat sensitif terhadap pelanggaran keamanan informasi ketika tidak ada sistem keamanan informasi. Hal itulah yang dapat menimbulkan keresahan bagi pelaku transaksi elektronik. Ketidaknyamanan

¹ Iqbal Dwi Januar, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah', *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 25.10 (2019), 4.

yang diciptakan oleh transaksi elektronik telah menyebabkan berkembangnya kesulitan kepercayaan dalam transaksi elektronik pada skala nasional, regional, dan global. Untuk keamanan informasi dalam transaksi elektronik, ada empat persyaratan: kerahasiaan (*secrecy*), keaslian (*authenticity*), integritas (*integrity*), dan non-repudiation (*non-repudiation*).²

Pasal 15 UU ITE menyebutkan bahwa Penyelenggara Sistem Elektronik bertanggung jawab menyelenggarakan sistem elektronik yang andal dan aman. Namun demikian, ketentuan di atas tidak berlaku dalam hal terjadi force majeure dan/atau kecerobohan pengguna Sistem Elektronik harus dapat dipastikan kejadiannya. Dengan prasyarat tersebut, Penyelenggara Sistem Elektronik harus memenuhi standar antara lain:³

1. Dapat memperlihatkan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik secara utuh.
2. Menjamin ketersediaan, integritas, keaslian, kerahasiaan, dan aksesibilitas informasi elektronik.
3. Ikuti protokol.
4. instruksi pengguna yang mudah diikuti.
5. Termasuk prosedur/petunjuk mekanisme update atau terbaru

Segala pelaku usaha melalui sistem elektronik harus memberikan informasi yang lengkap dan akurat mengenai syarat-syarat kontrak, produsen, dan produk yang ditawarkan dalam rangka melakukan transaksi elektronik (*trusted e-transactions*) (Pasal 9 UU ITE). Selain itu, pelaku usaha untuk menyelenggarakan sistem elektronik harus disertifikasi oleh Lembaga Sertifikasi Keandalan (Pasal 10 UU ITE). Penyelenggaraan transaksi elektronik di sektor publik atau swasta yang menggunakan Sistem Elektronik untuk kepentingan pelayanan publik yang dibutuhkan dengan menggunakan Sertipikat Keandalan dan/atau Sertipikat Elektronik juga diatur dalam Pasal 41 PP PSTE.

Transaksi elektronik harus aman dan terpercaya. Oleh karena itu, setiap penyelenggaraan transaksi elektronik yang menggunakan sistem elektronik harus memiliki keterandalan sertipikat dan sertipikat elektronik. Inilah misi Peraturan Pemerintah (PP) No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE), Pasal 41 dan 42. Kata-kata, proses, kebijakan, manajemen, dan pendidikan dan pelatihan semuanya disorot dalam standar keamanan informasi. Standardisasi yang dimaksud di sini bukanlah seperangkat (spesifikasi) teknis yang mengatur suatu teknologi atau produk, dan bukan merupakan jaminan fungsinya sebagai instrumen keamanan informasi. Metode yang memungkinkan standar keamanan informasi ini dapat digunakan di berbagai bisnis.

Inovasi sistem administrasi di bidang pertanahan telah dan terus dikembangkan Kementerian, namun masih belum lengkap dan kurang terintegrasi. Menurut Zevenbergen, hal ini disebabkan pendaftaran tanah dan kegiatan kadaster diatur sendiri-sendiri dan tidak berjalan dengan cara yang sama. Sehingga secara spesifik harus diperiksa, dievaluasi, dan diperbaiki secara keseluruhan. Demikian pula di bidang pertanahan, pada tahun 1997 diimplementasikan sistem pelayanan publik secara elektronik dengan program Komputerisasi (LOC) Kantor Pertanahan yang kemudian berubah nama menjadi Komputerisasi Kegiatan Urusan Pertanahan (KKP). KKL ini juga dikonversi, pertama menggunakan MPA-Desktop, kemudian menjadi Geo-KKP, dan terakhir menjadi aplikasi berbasis web yaitu KKP-Web.⁴

Konsep pendaftaran tanah secara elektronik dimulai pada tahun 2021, dengan diterbitkannya Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Untuk meningkatkan produktivitas dan efisiensi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia diperlukan pendaftaran tanah secara elektronik. Selama ini Kantor Pertanahan mengandalkan teknologi analog (berbasis kertas).⁵

Kekurangan sistem konvensional (berbasis kertas) yaitu:

1. Masalah penyimpanan (buku tanah, catatan, dan surat ukur) yang memerlukan lokasi yang luas;
2. Sertipikat tanah sulit disimpan dan diperoleh;
3. Perlu tempat yang representatif;
4. Kemungkinan kerusakan media kertas yang disebabkan oleh bencana alam (banjir, kebakaran) atau sebab lainnya;
5. Pencurian.

² Ahmad Budi Setiawan, 'Studi Standardisasi Sertipikat Elektronik Dan Keandalan Dalam Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik', *Buletin Pos Dan Telekomunikasi*, 12.2 (2015), 119 <<https://doi.org/10.17933/bpostel.2014.120204>>.

³ Setiawan.

⁴ Dwi Wulan Titik Andari and Dian Aries Mujiburohman, 'Aspek Hukum Layanan Sertipikat Tanah Elektronik', *Al-Adl : Jurnal Hukum*, 15.1 (2023), 154 <<https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>>.

⁵ Andari and Mujiburohman.

Kemajuan teknologi dapat mengubah hubungan hukum yang ada antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya. Barang bukti elektronik memiliki kualitas yang berbeda yang membedakannya dari jenis barang bukti lainnya dan memerlukan metode penanganan yang berbeda. Pengaturan dokumen elektronik di Indonesia tersebar di berbagai peraturan perundang-undangan. Beberapa peraturan perundang-undangan menyebutkan bahwa kertas elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti, sebagai perpanjangan alat bukti, dan sebagai petunjuk internal di pengadilan.⁶ berdasarkan penyampaian masalah tersebut diatas, peneliti akan membahas isu hukum keberadaan sertipikat-el dalam pendaftaran tanah ditinjau dalam perspektif yuridis. Penelitian ini belum pernah dilakukan oleh peneliti lain dan masih sangat minim referensi yang membahas sertipikat tanah elektronik.

II. TINJAUAN TEORITIS

A. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai bukti kepemilikan, banyak orang yang salah menyebut benda ini dengan istilah sertifikat memakai huruf f, padahal istilah yang benar adalah sertipikat menggunakan huruf p. Hal ini dilatar belakangi karena lahirnya bukti kepemilikan tanah ini pada rezim Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang masih menggunakan ejaan lama.

Sertipikat sebagai bukti kepemilikan merupakan alat bukti yang kuat. Artinya adalah siapapun yang namanya tertulis didalamnya dianggap sebagai pemilik sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sertipikat yang kita kenal dalam dunia pertanahan merupakan benda yang dijadikan dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan setempat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau melalui Pendaftaran Tanah secara sporadis (biasa dikenal dengan istilah konversi).

B. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, irasional dan teratur, dengan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan mengenai penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk juga dalam pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam perkembangannya, aspek hukum pendaftaran tanah diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Ada perbedaan definisi pendaftaran tanah pada PP 24/1997 dan PP 18/2021. Bunyi lengkap definisi pendaftaran tanah menurut PP 18/2021 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang memanfaatkan bahan pustaka. Bahan pustaka atau data sekunder tersebut diteliti dalam kajian hukum normatif. Data Sekunder adalah: (1) bahan hukum primer, yang terdiri dari norma inti atau aturan, peraturan, dan perundang-undangan; dan (2) bahan hukum sekunder, yang bersumber dari literatur, jurnal, dan hasil penelitian yang relevan serta memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum utama tersebut. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan dokumentasi dan studi dokumen sebagai strategi pengumpulan data. Pendekatan yang digunakan dalam artikel ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur oleh negara/pemerintah berupa pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah tertentu pada daerah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan

⁶ Andari and Mujiburohman.

penyajiannya untuk kepentingan rakyat, dalam rangka penyediaan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pemberian tanda dan pemeliharaan.

Pendaftaran tanah di Indonesia dibagi menjadi dua tahap yaitu pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan bersamaan dengan inisiatif pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk melakukan pendaftaran bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di desa wilayah/kelurahan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁷

Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum (*rechts cadastre*) dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan. Hal ini berbeda dengan rezim pendaftaran tanah sebelum penerbitan UUPA. Pendaftaran tanah hanya berlaku terhadap tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat, atau tanah Hak-Hak Barat, pada masa Hukum Agraria Lama (Hukum Agraria Kolonial), dan hampir tidak pernah menjangkau tanah-tanah hak ulayat, yang dimiliki oleh bumi putra. Pendaftaran tanah mempunyai dua tujuan yaitu *Rechts Cadastre/Legal Cadastre* dan *Fiscal Cadastre/Fiscal Cadastre* (sebagai dasar penerapan pajak tanah). Fiskal Kadastral ini merupakan sistem pendaftaran tanah yang juga berlaku bagi tanah-tanah dengan hak ulayat, sedangkan *Rechts Kadastral* semata-mata untuk hak atas tanah barat.

Badan pendaftaran tanah di Indonesia pertama kali berdiri setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran tanah untuk bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan sesuai dengan PP 10 Tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah berusaha agar data yang disimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan data di lapangan.⁸

Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN menurut Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah. Lembaga BPN sekarang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk selanjutnya cukup disebut Kementerian. Kementerian merupakan lembaga yang mempunyai tugas, wewenang, dan fungsi di bidang pertanahan dan ada di setiap jenjang lingkup pemerintahan. Di tingkat kabupaten atau kota bernama Kantor Pertanahan, di tingkat provinsi bernama Kantor Wilayah BPN, dan tingkat pusat bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam konteks hukum pertanahan, penerbitan sertipikat merupakan salah satu tahapan dalam tata cara pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan tanah selain itu juga termasuk data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta penerbitan surat bukti hak atas bidang tanah yang telah ada.⁹

Menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak terdaftar lainnya, yang memungkinkannya untuk sekadar menunjukkan kepemilikannya atas hak-hak yang hakiki,
2. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, yang mudah diperoleh untuk melakukan kegiatan hukum yang melibatkan bidang tanah terdaftar dan rumah susun,
3. Untuk memastikan administrasi pertanahan yang efisien

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus (Pasal 11 PP No. 24/1997).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

⁷ Januar.

⁸ Ana Silviana, 'Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Administrative Law and Governance Journal*, 4.1 (2021), 51–68.

⁹ Muhammad Farid Alwajdi, 'Pengaturan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Hukum Pertanahan Dan Usaha Meningkatkan Indeks Kemudahan Berusaha Pada Masa Pandemi Covid-19', *Jurnal Pertanahan*, 11.1 (2021), 40–53
<<https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.39>>.

¹⁰ Alwajdi.

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- b. penyajian data fisik dan yuridis; dan
- c. penyimpanan daftar umum dan dokumen. (Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data dilakukan jika terdapat perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kegiatan tersebut meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran pada tanah lain (Pasal 12 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997).

B. Aspek Hukum Sertipikat-EI

Secara yuridis, belum ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus (*lex specialist*) keberadaan sertipikat hak atas tanah dalam suatu peraturan khusus sebelum tahun 2021. Namun sejak tahun 2021, pemerintah menerbitkan aturan baru melalui pengesahan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Karena pertumbuhan yang cepat di era digital ini, teknologi memudahkan segala aktivitas, menjadikannya lebih praktis dan modern, serta memudahkan masyarakat dan meningkatkan efisiensi layanan publik yang disediakan pemerintah. Penerbitan sertipikat elektronik ini juga merupakan upaya pemerintah untuk membantu subyek hukum di Indonesia menyimpan informasi pertanahan, melihatnya, dan mengadministrasikannya semakin di masa depan.¹¹

Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024, visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah “Terwujudnya Pengelolaan Ruang dan Pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”.¹² Salah satu cara untuk wujudkan visi tersebut adalah dengan penguatan pelayanan teknologi, informasi, dan komunikasi di bidang pertanahan.

Kementerian Pertanahan mulai melakukan pengelolaan data berbasis web dan integrasi pengaduan/pendaftaran dengan sistem kantor pertanahan setempat di lingkup Agraria. Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik melalui Ruang Kementerian Agraria dan Administrasi. Aturan ini merupakan wujud modernisasi pelayanan pertanahan dalam rangka meningkatkan kepuasan dan kenyamanan bisnis dan masyarakat.¹³

Sejak diterbitkannya ketentuan tersebut diatas, Kementerian telah mengimplementasikan Sertipikat Elektronik secara bertahap, diawali dengan implementasi digitalisasi layanan hak tanggungan pada 8 April 2020. Layanan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang standar layanan dan pengelolaan lahan di Kementerian (Pasal 3 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Selanjutnya untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN melaksanakan pelayanan pertanahan secara elektronik, sampai dengan produk-produk yang dihasilkan berupa dokumen elektronik. Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada 12 Januari 2021 menandai dimulainya kebijakan sertipikat tanah elektronik. Kebijakan ini dilaksanakan dalam rangka lebih mengimplementasikan ketentuan UU Cipta Kerja (UU No.11) yang telah diterbitkan pada tahun 2020, dimana klaster pertanahan akan memberikan layanan di bidang pertanahan dalam bentuk elektronik (termasuk dokumentasi pembuktian hak dalam bentuk elektronik).¹⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Akibatnya, sebagaimana disinggung dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, persyaratan terkait sertipikat elektronik juga akan mempengaruhi rangkaian penyelenggaraan pendaftaran

¹¹ Tiffany J Monalu, Tommy F Sumakul, and Meiske T Sondakh, ‘Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Janinan Keamanan’, *Lex Privatum*, 11.2 (2023).

¹² Arif Wicaksana and Tahar Rachman, *OPTIMALISASI INFORMASI PELAYANAN TANAH AKHIR PEKAN (PELATARAN) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA*, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2018, III <<https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>>.

¹³ Muhammad Chafi Sholeh, ‘Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia’, 2021, 1517–43.

¹⁴ M Nafan, ‘Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia’, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55.

tanah. Pendaftaran tanah dengan menggunakan sarana elektronik yaitu (a) pendaftaran tanah pertama kali dan (b) pemeliharaan data pendaftaran tanah (Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1/2021).¹⁵

Sertipikat merupakan salinan yang materinya sama persis dengan materi buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan setempat. Salinan disini dapat diartikan sertipikat merupakan “*copy resmi*” dari buku tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan kepada dan dipegang oleh pemilik hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah. Sertipikat memuat banyak informasi didalamnya yang pada prinsipnya berisi data fisik dan data yuridis pertanahan yang isinya sama persis dengan yang ada di dalam buku tanah.

Sertipikat elektronik menurut Pasal 1 angka 8 Permen tentang Sertipikat-El adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. *Tools* yang digunakan dalam penerbitan Sertipikat-El adalah sistem elektronik yang dimiliki oleh Kementerian. Adapun beberapa fasilitas sistem elektronik yang dimiliki oleh Kementerian diantaranya INTAN (Informasi Pertanahan Elektronik), MITRA (aplikasi mitra/pengguna terdaftar di lingkungan Kementerian), HT-El (aplikasi yang berkaitan dengan HT-Elektronik), Pengecekan Sertipikat online, Penerbitan SKPT-El, Sentuh Tanahku, Loketku, Bhumi (melihat informasi status secara online), GISTARU (aplikasi *geographic information*), WBS ATR/BPN (aplikasi *Whistleblower System* yakni aplikasi untuk melaporkan indikasi terjadinya tindak pidana korupsi), LPSE ATR/BPN (aplikasi pengadaan barang/jasa di lingkungan Kementerian), JDIH-Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (website yang berisi produk hukum Kementerian)

Materi muatan yang terkandung di dalam Sertipikat-El tidak ditulis secara tegas didalam Permen tentang Sertipikat-El. Meskipun demikian jika ditelusuri secara yuridis, materi muatan Sertipikat-El seyogyanya sama dengan yang ada di dalam Sertipikat konvensional. Materi muatan yang terkandung di dalam Sertipikat konvensional. Sertipikat konvensional pada mulanya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, lalu diatur secara teknis oleh PMNA Nomor 3 tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2016 tentang bentuk dan isi sertipikat hak atas tanah. Ketentuan terakhir atau sampai dengan artikel ini ditulis, bentuk dan materi muatan sertipikat tunduk pada Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2019 tentang perubahan kedua atas PMNA Nomor 3 tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut Permen 7/2019. Permen tentang Sertipikat-El merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 178A Permen 7/2019.

Berikut adalah ketentuan bentuk dan materi sertipikat berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2019 yaitu memuat:

- a. Nama pemegang hak atas tanah;
- b. Jenis hak atas tanah;
- c. Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB);
- d. Nomor Identifikasi Bidang tanah;
- e. Letak hak atas tanah;
- f. Tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu;
- g. Kutipan peta pendaftaran;
- h. Tanggal penerbitan;
- i. Pengesahan;
- j. Peralihan hak atas tanah;
- k. Surat ukur.

Berikut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan sebagai dasar pengaturan Sertipikat Elektronik (disusun menurut hierarki peraturan perundang-undangan):

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA)
2. Pasal 15 UU ITE (Penyelenggara Sistem Elektronik bertanggung jawab menyelenggarakan sistem elektronik yang andal dan aman)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (untuk selanjutnya disebut Perpres tentang Sistem Pemerintahan-El)
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang TTD-El)

¹⁵ Alwajdi.

7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (DICABUT)
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang HT-El)
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang Layanan-El)
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang Sertipikat-El)

Ada subjek hukum yang mempunyai kaitan dengan sertipikat elektronik selain kantor pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai kewajiban memberikan akta elektronik. Adapun kewajiban tersebut dibagi menjadi tiga bagian yaitu tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab pidana. Apabila tanggung jawab administrasi bertentangan dengan peraturan jabatan dapat diberikan teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan apabila melanggar tanggung jawab perdata dapat diajukan gugatan perdata. Terakhir dalam hal tanggung jawab pidana Notaris, jika melakukan perbuatan yang mengarah pada kegiatan kriminal, maka kewajiban PPAT adalah tanggung jawab individu.¹⁶ Tentunya Ini harus menjadi peran di masa depan jika UU ITE diubah. Oleh karena PPAT juga diakui sebagai penyedia layanan elektronik, jadilah spesifik tentang semua aturan kewajiban PPAT dalam bidang administrasi, perdata, dan pidana, khususnya dalam masalah akta elektronik. Apabila PPAT melakukan pelanggaran dalam salah satu kategori tersebut, a tidak hanya dikenakan sanksi berdasar peraturan jabatan tetapi juga sanksi berdasar kode etik yang berada dibawah naungan organisasi profesi yaitu IPPAT / Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁷

Untuk penggantian sertipikat (fisik/konvensional) menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang telah didaftarkan, namun pelaksanaannya melalui jasa pengurusan data pendaftaran tanah, misalnya pada saat peralihan hak dengan Akta Jual Beli (AJB). Akta tersebut belum berbentuk elektronik pada saat penandatanganan akta. Ketika terdaftar untuk akukan proses balik nama (atas nama pembeli) itu diterbitkan dalam format sertipikat-el. Setelah sertipikat-el diterbitkan, fisik sertipikat dicabut oleh Kepala Kantor Pertanahan dan disimpan sebagai warkah (Pasal 16 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021). Hal ini menunjukkan bahwa pemegang hak tidak lagi diterbitkan dengan sertipikat konvensional.¹⁸

Tanah yang sudah terdaftar atau yang telah diterbitkan sertipikat konvensional sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diperkenankan mengajukan permohonan penerbitan sertipikat elektronik, terlebih dahulu harus mengumpulkan dan memvalidasi data yang meliputi data pemegang hak dan data fisik sampai dengan data yuridis dan pada saat semua data tersebut telah diperiksa atau telah divalidasi. Semua itu dilakukan melalui aplikasi pendaftaran tanah untuk pelayanan pengurusan data.

Jika tidak sesuai, Kepala Kantor Pertanahan melakukan pengesahan yang meliputi data pemegang hak, data fisik, dan data hukum. Sertipikat konvensional diganti dengan sertipikat elektronik, yang meliputi buku tanah, surat ukur, dan/atau cetak biru satuan rumah susun, dan penggantian sertipikat ini dicatat dalam buku tanah, sertipikat ukur, dan/atau denah rumah susun. Jika sudah beres, Kepala Kantor Pertanahan akan memunculkan sertipikat untuk dicocokkan dengan buku tanah dan menyimpannya sebagai warkah di Kantor Pertanahan, dan semua surat-surat akan dipindah media (scan) dan disimpan di database kementerian.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Bagi pemilik tanah, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat karena diterbitkan Negara melalui Kementerian ATR/BPN. Dalam hal ini hukum berikan perlindungan bagi pemegang sertipikat tersebut, dan perlindungan tersebut lebih kuat jika pemegangnya adalah nama yang tertera pada sertipikat. Sertipikat-Elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik dengan menggunakan sistem elektronik. Kebijakan ertipikat-el untuk meningkatkan pelayanan bidang pertanahan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, mengurangi timbulnya sengketa kepemilikan tanah dan konflik, serta mencegah meluasnya mafia tanah. Penggunaan Sertipikat Tanah Elektronik dalam pelayanan pendaftaran tanah merupakan langkah inovatif yang diambil BPN untuk memperluas peran pelayanan publik.

¹⁶ Wa Ode and others, 'PERAN NOTARIS DALAM PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI The Role of the Notary in the Process of Issuing Electronic Certificates Based on Information Law And Electronic Transactions Wa Ode Fadilah Yusuf ISSN 2252-72', 4.1 (2015), 67-73.

¹⁷ Ode and others.

¹⁸ Alwajdi.

Tujuan ideal ini harus disosialisasikan mengenai sertipikat tanah elektronik untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang fungsi dan manfaat sertipikat tanah elektronik sebagai bukti hak atas tanah. Selama ini, ketika masih terdapat kelemahan administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah, maka Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus selalu menerapkan asas kehati-hatian, cermatan, dan ketelitian dalam mengumpulkan data pendaftaran tanah, sehingga dokumen-dokumen yang dihasilkan benar-benar memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Saran penulisan artikel ini pihak yang berwenang dalam pembuatan Sertipikat-EI harus memiliki pemahaman yang jelas tentang media dalam sistem elektronik, keamanan juga harus menjadi fokus BPN agar terhindar dari kejahatan siber yang menyerang transaksi elektronik, selain itu masyarakat juga harus melek teknologi akan perkembangan pada saat ini.

VI. DAFTAR PUSTAKA

A. Jurnal

- Alwajdi, Muhammad Farid, 'Pengaturan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Hukum Pertanahan Dan Usaha Meningkatkan Indeks Kemudahan Berusaha Pada Masa Pandemi Covid-19', *Jurnal Pertanahan*, 11.1 (2021), 40–53 <<https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.39>>
- Andari, Dwi Wulan Titik, and Dian Aries Mujiburohman, 'Aspek Hukum Layanan Sertipikat Tanah Elektronik', *Al-Adl : Jurnal Hukum*, 15.1 (2023), 154 <<https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>>
- Januar, Iqbal Dwi, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah', *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 25.10 (2019), 4
- Monalu, Tiffany J, Tommy F Sumakul, and Meiske T Sondakh, 'Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Janinan Keamanan', *Lex Privatum*, 11.2 (2023)
- Nafan, M, 'Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55
- Ode, Wa, Fadilah Yusuf, Juajir Sumardi, and Hasbir Paserangi, 'PERAN NOTARIS DALAM PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG INFORMASI The Role of the Notary in the Process of Issuing Electronic Certificates Based on Information Law And Electronic Transactions Wa Ode Fadilah Yusuf ISSN 2252-72', 4.1 (2015), 67–73
- Setiawan, Ahmad Budi, 'Studi Standardisasi Sertipikat Elektronik Dan Keandalan Dalam Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik', *Buletin Pos Dan Telekomunikasi*, 12.2 (2015), 119 <<https://doi.org/10.17933/bpostel.2014.120204>>
- Sholeh, Muhammad Chafi, 'Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia', 2021, 1517–43
- Silviana, Ana, 'Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Administrative Law and Governance Journal*, 4.1 (2021), 51–68
- Wicaksana, Arif, and Tahar Rachman, *OPTIMALISASI INFORMASI PELAYANAN TANAH AKHIR PEKAN (PELATARAN) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA, Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2018, III <<https://medium.com/@arifwicaksana/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>>

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA)
- Pasal 15 UU ITE (Penyelenggara Sistem Elektronik bertanggung jawab menyelenggarakan sistem elektronik yang andal dan aman)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah)
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (untuk selanjutnya disebut Perpres tentang Sistem Pemerintahan-EI)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang TTD-EI)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (DICABUT)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang HT-EI)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang Layanan-EI)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (untuk selanjutnya disebut Permen tentang Sertipikat-EI)