

Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Esther Masri*, Hirwansyah

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Email: esthermasri45@gmail.com

*Corresponding author

Article info

Received: Feb 2, 2023

Revised: Mar 15, 2023

Accepted: Mar 29, 2023

DOI: <https://doi.org/10.31599/krtha.v17i1.2109>

Abstract : *The rapid advancement of technology and the emergence of various applications encourage everyone to take advantage of electronic-based services that aim to provide convenience for users. Everyone can access the information needed anywhere. Likewise in the land sector which has undergone digital transformation and implemented electronic-based land services in the form of electronic documents by imposing electronic land certificates regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. This study aims to provide legal certainty regarding the importance of changing documents proving ownership of land rights through digitalization because of the large number of multiple certificates and the land mafia which results in land disputes. To analyze this research, the writer uses a normative juridical approach that uses a document study search from statutory regulations. The results of the research from the author that the application of electronic land certificates is carried out in stages to meet the needs of the people in Indonesia. It is hoped that electronic certificates can provide protection and legal certainty to land rights holders and be able to provide resolution to land disputes.*

Keywords : *Electronic certificate, ownership of land rights, land disputes*

Abstrak : Pesatnya kemajuan teknologi dan munculnya berbagai aplikasi mendorong setiap orang untuk memanfaatkan layanan berbasis elektronik yang bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi para pengguna. Setiap orang dapat mengakses informasi yang dibutuhkan dimana saja berada. Begitu juga di bidang pertanahan yang telah mengalami transformasi digital dan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik dalam bentuk dokumen elektronik dengan memberlakukan sertipikat tanah elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai pentingnya perubahan dokumen pembuktian kepemilikan hak atas tanah secara digitalisasi karena banyaknya sertifikat ganda dan mafia tanah yang mengakibatkan terjadinya sengketa pertanahan. Untuk menganalisis penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menggunakan penelusuran studi dokumen dari peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian dari penulis bahwa penerapan sertipikat tanah elektronik dilakukan secara bertahap untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Indonesia. Diharapkan sertipikat elektronik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap



pemegang hak atas tanah dan mampu memberikan penyelesaian terhadap sengketa pertanahan.

Kata kunci : Sertipikat elektronik, kepemilikan hak atas tanah, sengketa pertanahan

I. PENDAHULUAN

Perdebatan mengenai kebijakan hukum pertanahan semakin mengemuka dengan berbagai pandangan yang disampaikan di ruang publik mengenai latar belakang kebijakan pertanahan yang dipengaruhi oleh dasar ideologi yang berpedoman pada Pancasila sebagai hukum dasar negara Indonesia. Saat ini merupakan zaman kebebasan banyak kemungkinan muncul pandangan lain termasuk sistem yang dianut di Indonesia. Apabila hukum dipahami dan dimaknai sebagai suatu sistem norma maka pengaturan sistem pendaftaran tanah mulai dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi hingga peraturan yang lebih rendah tidak boleh saling bertentangan. Dalam pelaksanaan kebijakan publik hukum memberikan legitimasi dan menampilkan sosoknya sebagai alat untuk melakukan kebijakan sebagai peraturan perundang-undangan.¹ Untuk menjawab tantangan era globalisasi kebijakan pemberlakuan secara konkrit dalam bentuk undang-undang dan peraturan di bidang pertanahan.

Peraturan perundang-undangan tidak dibuat secara tiba-tiba harus dengan pemikiran matang. Suatu aturan undang-undang dibuat dengan alasan dan tujuan tertentu.² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan peraturan dasar hukum formal untuk pembentukan politik pertanahan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional politik pertanahan. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) harus dilaksanakan dalam hukum agraria nasional yang mana pemilikan, penggunaan dan peruntukan tanah diatur oleh negara sehingga penggunaan tanah dapat dicapai untuk kemakmuran rakyat. Hak menguasai negara hanya digunakan demi kemakmuran rakyat tetapi terdapat kata-kata yang tidak jelas dan tidak tegas yang menyatakan hak menguasai negara telah memberikan kekuasaan begitu besar pada negara seakan negaralah sebagai pemilik tanah di negara kesatuan Republik Indonesia.³ Peran negara atau pemerintah juga terlihat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Pengaturan sistem hukum pertanahan dalam hal ini sistem pendaftaran tanah sudah seharusnya diatur dengan mekanisme manajemen pembangunan secara sistematis, berkeadilan berdasarkan standar manajemen pembangunan yang dicanangkan pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah demi kepentingan rakyat dengan tujuan memberikan dan mewujudkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan seperti yang terdapat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk

¹Esmi Warassih, *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: PT Suryandaru Utama, 2005, hlm. 131.

²Hikmahanto Juwana, Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi Di Indonesia, *Jurnal Hukum* Vol. 01, No. 1 Tahun 2005, hlm. 24.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jilid 1: Hukum Tanah Nasional), Jakarta: Djambatan, 1997, hlm. 550.

memberikan jaminan kepastian hukum. Sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah tidak berlaku karena tidak mendukung sepenuhnya dalam mencapai hasil yang nyata untuk pembangunan nasional sehingga perlu diadakan penyempurnaan dengan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah pemerintah harus melakukan kegiatan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis termasuk pemberian surat tanda bukti haknya. Selain adanya PP Pendaftaran Tanah tersebut, mengenai pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Menurut Maria S.W Sumardjono, latar belakang diterbitkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 karena adanya kesadaran bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting untuk pembangunan oleh sebab itu dibutuhkan dukungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, untuk memberikan kepastian hukum dibutuhkan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan secara operasional yang dapat mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan tersebut perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen dengan adanya sumber daya manusia sebagai pendukungnya.⁴ Di Indonesia, pendaftaran tanah telah diselenggarakan lebih kurang 63 tahun hingga tahun 2023. Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Hadi Tjahjanto menyatakan bahwa saat ini tanah yang telah terdaftar melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) telah mencapai 80,2 %. Sekitar 101,1 juta bidang tanah sudah terdaftar dalam PTSL. Tahun 2025 diharapkan 126 juta bidang tanah dapat didaftarkan. Target Kementerian ATR/BPN, seluruh bidang tanah di Indonesia tahun 2025 sudah terdaftar dalam program PTSL tersebut. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan serentak meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan pada suatu desa atau kelurahan. Sebagai tanda bukti hak sertipikat adalah produk akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sehingga pemegang hak mempunyai alat bukti yang kuat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah demi terciptanya pusat informasi terhadap bidang-bidang tanah sehingga pemerintah dan pihak yang berkepentingan memperoleh data yang dibutuhkan dengan mudah.

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah secara konsisten dan sistematis adalah perwujudan dan dasar tertib administrasi di bidang pertanahan. Saat ini layanan administrasi bidang pertanahan berbasis konvensional telah bergeser kepada layanan administrasi pertanahan yang berbasis digital untuk mempercepat pelayanan dan memberikan kemudahan bagi masyarakat. Kementerian ATR/BPN telah menerapkan upaya digitalisasi administrasi pertanahan yang dihasilkan dalam bentuk dokumen elektronik dan memberlakukan penggantian sertipikat konvensional menjadi sertipikat elektronik hal ini mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

⁴Maria S.W. Sumardjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah Seminar Nasional, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 1997, hlm. 1.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Tujuan adanya peraturan mengenai sertipikat elektronik untuk mewujudkan pelayanan publik di bidang pertanahan kepada masyarakat demi meningkatkan kemudahan berusaha dan pentingnya pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi secara optimal dengan penerapan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Namun adanya kendala penerapan sertipikat elektronik ini karena masih belum meyakinkan masyarakat, timbulnya kekhawatiran, keraguan dari berbagai kalangan dalam masyarakat. Hal yang mendasari keraguan tersebut adalah masalah keamanan data yang mana pihak yang tidak bertanggung jawab dapat melakukan penyalahgunaan data sehingga masyarakat tidak memperoleh perlindungan hukum.

Sistem pendaftaran tanah di setiap negara berbeda-beda. Di Australia menggunakan sistem Torrens. Sistem Torrens diterapkan diawali karena ketidakpuasan terhadap kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Selain sistem Torrens dikenal juga sistem pendaftaran tanah dengan stelsel publisitas negatif. A.P Parlindungan menyatakan sejarah pemilikan tanah secara perorangan jangan hanya mengandalkan ingatan atau keterangan dari saksi sebab ingatan dapat kabur dan dalam satu masa saksi hidup akan meninggal dunia. Di Indonesia, tanah telah ada sejak dahulu dan telah ada hubungan manusia dengan tanahnya secara tidak tertulis, tidak terdaftar serta diketahui secara lisan pemilik tanah beserta batas-batasnya.⁵

Sistem publikasi negatif berunsur positif merupakan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia karena terdapat unsur-unsur positif dalam sistem pendaftaran tanah. Sudikno Mertokusumo berpendapat, dalam sistem publikasi negatif sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat yakni semua keterangan dalam sertipikat memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain.⁶ Kelemahan dari sistem publikasi negatif adalah tidak adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah karena dapat dilakukan gugatan kepemilikan hak atas tanah oleh pihak ketiga yang tidak terbatas waktu yang mana seseorang, instansi atau badan hukum setiap saat dapat digugat dan dibatalkan kepemilikan hak atas tanahnya walaupun sudah dimiliki bertahun-tahun. Banyaknya terjadi kasus dengan menggunakan sistem publikasi negatif seperti kasus sertipikat yang digandakan, lahan pertanian yang berkurang, industrialisasi semakin marak dan pengembangan perumahan, pembangunan yang beralih untuk kepentingan umum. Semua hal ini tidak adil karena terjadi penggusuran dan kehilangan lapangan pekerjaan di sektor tersebut.⁷

PP Pendaftaran Tanah berusaha memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara sporadik dan sistematis. Dalam melakukan pendaftaran tanah secara sporadik pemilik tanah yang aktif melakukan pendaftaran tanah sedangkan pendaftaran

⁵A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (PP No. 37 Tahun 1997), Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 36.

⁶Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988, hlm. 99.

⁷Luluk Lusiati Cahyarini, Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*, Semarang: Unissula, Press, 2020, hlm. 14.

tanah secara sistematis melibatkan pemerintah (BPN) dibantu oleh sebuah panitia independen. Berdasarkan ketentuan UUPA Pasal 19, pemberian sertipikat bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia belum mampu menciptakan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hak yang disebabkan BPN belum memanfaatkan teknologi mutakhir yang memadai, penerapan teknologi tersebut hanya sebatas teori belum begitu diterapkan di lapangan. Untuk mendukung dan menunjang percepatan penerbitan sertipikat seharusnya pemerintah memberikan prioritas bagi kegiatan survei pengukuran dan pemetaan untuk membuat peta dasar skala besar dan peta bidang tanah maupun peta tematik lainnya secara digital dengan *data base* yang memadai sesuai dengan perkembangan teknologi mutakhir dan perkembangan hukum pada zaman modern ini. Untuk itu begitu pentingnya penelitian dilakukan mengenai kebijakan penerbitan sertipikat elektronik sebagai tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa di bidang pertanahan untuk mewujudkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan penelitian yang memuat preskripsi yakni yang mengkaji mengenai koherensi suatu peristiwa hukum dengan aturan hukum, aturan hukum dengan norma hukum, norma hukum dengan asas hukum, dan asas hukum dengan etika. Fungsi dari penelitian adalah mencari kebenaran. Kebenaran yang dicari dalam penelitian hukum adalah kebenaran koherensi yaitu sesuatu dikatakan benar dilandasi dengan nilai-nilai. Berbeda dengan penelitian ilmiah yang bertujuan mencari kebenaran korespondensi yakni adanya kesesuaian antara ide dengan realitas. Dalam melakukan penelitian ilmiah diharuskan adanya obyek empiris yang akan diteliti.⁸

Penulis melakukan penelitian studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan analisis data kualitatif. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis normatif meliputi penelitian asas-asas hukum, sistematis hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan dan sejarah hukum.⁹ Penelitian studi kepustakaan untuk membangun suatu realitas dan menelusuri gejala yang mendahului adanya realitas tersebut. Penelitian hukum normatif menjadi karakteristik utama dalam penelitian hukum yang menggunakan sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum yaitu bahan yang ditelusuri pada sumber-sumber hukum (formal) dan dapat dipergunakan dengan tujuan untuk menganalisis hukum yang berlaku yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Perundang-undangan, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim termasuk bahan-bahan hukum primer. Sedangkan yang termasuk bahan hukum sekunder semua publikasi tentang hukum seperti buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan putusan pengadilan. Bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk

⁸Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mitra Buana Media, 2020, hlm. 75.

⁹Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, hlm. 14.

terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus hukum, ensiklopedia termasuk kepada bahan hukum tersier. Peneliti di bidang hukum bisa menggunakan bahan non hukum jika diperlukan seperti buku, laporan hasil penelitian, jurnal yang memiliki kaitan dengan objek permasalahan yang akan diteliti.¹⁰

Bahan hukum primer atau bahan pustaka dalam penelitian hukum normatif bersifat mendasar digunakan dalam kegiatan penelitian. Bahan hukum sekunder memiliki ruang lingkup yang luas seperti buku harian, dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah, surat pribadi. Meskipun demikian, tidak berarti bahwa untuk melengkapi bahan hukum tersebut dapat saja diadakan wawancara terhadap nara sumber yang memiliki kompetensi keilmuan di bidang yang diteliti atau kepada pihak yang memiliki otoritas dalam bidang yang diteliti itu. Misalnya kasus-kasus tertentu yang memerlukan pandangan hakim untuk memberi penguatan terhadap analisis hukum peneliti.

III. PEMBAHASAN

Penerapan Kebijakan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, dilaksanakan dan diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten atau kota dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pejabat lain yang bertugas berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan lainnya. Sebelum berlakunya UUPA, semua tanah hak barat seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal* dan *gebruik* telah terdaftar diselenggarakan berdasarkan *Overschrijvings ordonantie* Stb 1834-27. Berbeda dengan tanah hak Indonesia hanya sebagian kecil yang sudah didaftarkan seperti tanah hak milik adat yang disebut *agrarisch eigendom* dan tanah-tanah milik di daerah swapraja seperti *grant sultan*, *grant controleur*. Setelah UUPA diberlakukan tanah-tanah tersebut harus didaftarkan demi adanya kepastian hukum.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali diselenggarakan secara sistematis dan sporadik. Secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau suatu desa/kelurahan secara individual atau massal disebut pendaftaran tanah secara sporadik. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan penyajian dokumen, pemeliharaan data dalam bentuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data. Data fisik dan data yuridis diperoleh dari hasil kegiatan pendaftaran tanah. Data fisik berupa keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bagian bangunan di atasnya. Keterangan status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya merupakan data yuridis. Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah adanya sertipikat sebagai tanda bukti hak.

¹⁰I Made Pasek Dianta, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2016, hlm. 30.

Kegiatan pendaftaran tanah terjadi suatu peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.¹¹

Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah begitu juga diatur dalam peraturan lain.

Program pemerintah untuk menerapkan catur tertib pertanahan yakni tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan dan pemeliharaan tanah serta kelestarian lingkungan hidup. Dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat membuktikan dengan mudah bahwa seseorang sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Akhir kegiatan pendaftaran tanah dari pemerintah dengan pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dalam pendaftaran tanah adanya jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak, subjek dan objek hak. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertipikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak-pihak yang tidak berkepentingan. Sertipikat sebagai tanda bukti hak diatur dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tersebut masih berbentuk konvensional dan belum diterapkan sertifikat tanah elektronik.

Kemajuan teknologi saat ini membawa perubahan terhadap layanan pertanahan sehingga sertipikat akan mengalami perubahan menjadi sertipikat tanah elektronik yang berlandaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi tanah-tanah yang belum terdaftar begitu juga untuk penggantian sertipikat tanah yang telah terdaftar dari yang berbentuk sertipikat fisik atau analog berubah dalam bentuk digital atau dokumen elektronik. Peraturan menteri tersebut menjelaskan mengenai surat tanah analog akan diganti dengan surat tanah elektronik begitu juga penggantian buku tanah, gambar denah atau surat ukur. Tugas kepala kantor pertanahan di wilayah masing-masing melakukan penarikan sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan. Proses penarikan sertipikat fisik ini menjadi permasalahan yang menimbulkan keresahan pada

¹¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia group, 2010, hlm. 15.

masyarakat sebab masyarakat khawatir terjadi kesalahan dalam prosesnya jika ada oknum yang tidak bertanggung jawab. Kebijakan ini sebagai pelaksanaan lebih lanjut dari Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 pada klaster pertanahan yang menyebutkan pelayanan pertanahan beralih ke bentuk elektronik beserta dokumen tanda bukti haknya. Dokumen elektronik diterbitkan menggunakan tanda tangan elektronik.

Kebijakan tersebut, tidak secara langsung diterima oleh masyarakat karena dianggap belum adanya sosialisasi dari pemerintah mengenai sertipikat tanah elektronik tersebut. Begitu juga berita-berita yang beredar di sosial media yang menimbulkan kekhawatiran, keraguan dan keresahan apabila terjadinya kebocoran data, sertipikat tidak dapat dijadikan jaminan kredit di bank dan jika terjadi perkara masyarakat meragukan kekuatan pembuktiannya di Pengadilan. Suyus Windayana selaku Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Kementerian ATR/BPN menyatakan teknologi penyimpanan data sudah dipersiapkan dengan jaminan keamanan mumpuni yang melibatkan Badan Sandi dan Siber Nasional. Begitu juga pelayanan hak tanggungan elektronik sudah diberlakukan dan sudah ada 500.000 sertipikat elektronik yang dikeluarkan jika ingin meminjam ke bank. Suyus juga menyebutkan digitalisasi surat tanah bertujuan memudahkan pelayanan, melakukan pencegahan pemalsuan dan sangat mudah untuk melakukan pengecekan. Sertifikat juga disertai *barcode*. Berbeda dengan pendapat Dewi Kartika selaku Sekretaris Jenderal Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) menilai bahwa penerbitan peraturan menteri mengenai sertipikat elektronik ini melanggar aturan yang lebih tinggi, yaitu PP Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta UUPA. Dewi Kartika juga menyatakan pendaftaran tanah diselesaikan secara serentak dan menyeluruh untuk seluruh wilayah Indonesia yang lebih dahulu diutamakan.¹²

Program strategis BPN harus melakukan kegiatan mempercepat penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 kasus pertanahan merupakan sengketa dan konflik yang harus serius ditangani dan diselesaikan berdasarkan undang-undang namun faktanya tidak sistematisnya penanganan akan menambah daftar panjang terhadap penyelesaian sengketa tanah.¹³

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat elektronik membutuhkan ketersediaan sarana dan prasarana yang sangat memadai, perangkat hukum yang jelas dan secara konsisten dilaksanakan menurut isi ketentuannya. Diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan untuk para pemegang hak dalam menghadapi kasus-kasus konkrit agar memperoleh kemudahan untuk membuktikan hak atas tanah yang telah dikuasainya juga memberikan kemudahan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan mengenai tanah sebagai obyek dari suatu perbuatan hukum.

¹²Kebijakan Sertifikat Tanah Elektronik, KPA: *Melanggar Aturan Lebih Tinggi*, TEMPO.com, Jumat, 5 Februari 2021, 13.15 WIB.

¹³Luluk Lusiaty Cahyarini, Widhi Handoko, *Op.cit.*, hlm. 9.

Kebijakan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik Untuk Mewujudkan Perlindungan dan Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan yakni kegiatan pendaftaran tanah. Dalam Asas sederhana prosedurnya mudah dipahami bagi para pihak yang berkepentingan. Tapi dalam praktik masih ditemui kendala dalam hal jangka waktu yang lama begitu juga tidak ada biaya sehingga pendaftaran tanah tidak tuntas. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan hati-hati dan teliti agar kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dan memberikan kepastian hukum. Namun dalam praktik juga banyak terjadi kasus kesalahan pengetikan nama subyek atau tempat obyek tanah karena keteledoran manusia yang terjadi pada pelayanan publik BPN dan sistem birokrasi.

Dalam sistem pendaftaran tanah asas akurasi sangat penting dan dinyatakan aman apabila sertipikat tersebut akurat. Pelayanan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh para pihak yang membutuhkan dengan memperhatikan kemampuan ekonomi kelas bawah atau lemah. Maksud asas mutakhir dan terbuka adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan, terdapat keseimbangan dalam pemeliharaan data. Terpeliharanya data pendaftaran tanah secara berkesinambungan sesuai kenyataan di lapangan. Mengenai maksud dari asas terbuka adalah di kantor BPN data-data tanah bersifat terbuka untuk umum dan keterangan kebenaran datanya diperoleh oleh masyarakat.

Pendaftaran tanah dengan sistem elektronik diatur dalam Pasal 2 Permen Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 yang menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik yang meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik dilakukan secara bertahap ditetapkan oleh Menteri. Melalui sistem elektronik dokumen elektronik dapat diakses untuk keperluan pembuktian, mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan, meningkatkan indikator kemudahan berusaha dalam pelayanan publik dengan pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi yang optimal serta menerapkan pelayanan pertanahan secara elektronik. Kebijakan mengenai sertipikat secara elektronik berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam PP Pendaftaran Tanah yang mana sertipikat belum secara elektronik masih bersifat analog atau manual.

Keberadaan sertipikat tanah elektronik tersebut, tidak semua diterima oleh masyarakat karena timbul keraguan dan kekhawatiran jika terjadinya penyalahgunaan data pribadi, kebocoran atau tidak terjaminnya keamanan data pemegang hak sehingga masyarakat tidak dilindungi secara hukum sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk itu demi mewujudkan perlindungan kepada masyarakat, Kementerian ATR/BPN bekerja sama dengan Badan Siber dan Sandi Negara dalam sistem administrasi pertanahan elektronik dan sertifikat tanah elektronik untuk mewujudkan pelayanan informasi di bidang pertanahan secara mudah, cepat dan murah. Kerjasama ini juga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan jaminan keamanan

sistem berupa autentikasi dan integritas data dengan menggunakan sertipikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik BSSN dan dapat dilakukan pencegahan terhadap kebocoran data masyarakat khususnya bagi pemegang hak atas tanah.

Tahun 2017 didirikan BSSN yang merupakan lembaga pemerintah RI dan mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2021 tentang Badan Siber dan Sandi Negara. Salah satu tugas BSSN yaitu mewujudkan keamanan, memberikan perlindungan dan kedaulatan siber nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Keamanan dokumen pada pendaftaran tanah secara elektronik tersimpan dalam pangkalan data BSSN. Data tanah akan lebih mudah ditemukan jika tanah terdaftar secara *online* dibandingkan secara manual apalagi dengan keamanan data yang berlapis dan BPN berupaya untuk tidak menyimpan dokumen dan tanda tangan elektronik dalam satu server artinya BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah secara elektronik memiliki niat atau itikad baik untuk memberikan jaminan keamanan kepada masyarakat terhadap kepemilikan dan perlindungan pada pemegang hak.

Masyarakat juga meragukan berita penarikan sertipikat analog jika diterbitkannya sertipikat elektronik tersebut. Mengenai hal ini dapat dilihat pada Permen tentang Sertipikat Elektronik Pasal 16 yang mengatur mengenai penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik begitu juga mengganti buku tanah, surat ukur dan gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik, melakukan pencatatan terhadap penggantian sertipikat elektronik dalam buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun, dilakukan penarikan sertipikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah di kantor pertanahan dan seluruh warkah dilakukan alih media (*scan*) serta disimpan pada Pangkalan Data. Ketentuan tersebut merupakan satu kesatuan yakni penarikan sertipikat tanah analog atau manual dilakukan jika pemilik sertipikat telah melakukan penggantian sertipikatnya menjadi sertipikat elektronik. Kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota dilarang melakukan penarikan sertipikat analog tanpa melalui prosedur. Penerapan pengaturan mengenai sertipikat elektronik tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada. Dibutuhkan kesiapan pemerintah untuk memberikan jaminan kerahasiaan, keamanan dokumen elektronik berupa data-data bidang tanah masyarakat untuk mencegah terjadinya kejahatan siber yang belum bisa diatasi dan diselesaikan secara optimal. Kebijakan-kebijakan digitalisasi pertanahan dari pemerintah harus didukung dengan adanya sumber daya manusia yang kompeten, pengembangan teknologi informasi yang memadai dari kantor BPN di daerah yang membutuhkan anggaran besar. Kebijakan pemerintah tersebut bertujuan untuk memberikan dan meningkatkan pelayanan publik dan meminimalisasi sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia.

Sosialisasi harus dilakukan pemerintah dalam penyelenggaraan sertipikat elektronik dan pendaftaran tanah secara *online* untuk terlaksananya dengan segera migrasi sertipikat tanah dari analog ke digital. Migrasi sertipikat tanah dari analog ke elektronik memang berpotensi menimbulkan kebocoran data atau serangan siber jika tidak diantisipasi lebih awal. Teknologi yang semakin canggih dengan sistem digitalisasi tidak hanya berdampak positif namun adanya peluang untuk terjadinya kejahatan siber. Data dari Badan Siber dan Sandi Negara sekitar 1 miliar serangan siber di Indonesia dan mengalami kenaikan di tahun 2022 karena dampak pandemi yang menyebabkan semua orang menggunakan

teknologi dalam kehidupan sehari-hari. Kekhawatiran kejahatan siber akan berdampak pada sertipikat tanah elektronik yang belum dapat diterapkan di Indonesia karena rentan diretas. Kasus peretasan akhir-akhir ini seperti pada *data base* Kejaksaan RI, jaringan internal Badan Intelijen Negara, situs BPJS Kesehatan dan masih banyak lagi. Hal lain yang lebih mencemaskan adalah cara penanganan kasus peretasan tersebut yang belum efektif. Membutuhkan usaha yang lebih dan aparat khusus karena pelaku dapat melakukan kejahatan dimanapun dan kapan saja.

Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN, menyatakan keamanan sertipikat elektronik dapat dilaksanakan sebagai berikut:

1. Penerapan standar (ISO 27001, 2013) yang menggunakan metode enkripsi terhadap seluruh data yang disimpan, di transfer atau diolah oleh Sistem ATR/BPN.
2. Penggunaan tanda tangan elektronik.
3. Sertipikat elektronik dengan 2FA (*2 factors authentication*) wajib digunakan.
4. Data digital disimpan dengan model enkripsi didukung dengan teratur pada *Data Center*.
5. Data pemilik tanah harus disesuaikan melalui pendekatan perlindungan terhadap data pribadi dan yang dapat diakses secara umum hanya data tertentu. Tidak seperti sertipikat analog yang diterbitkan dalam bentuk kertas dengan menggunakan hologram berlogo BPN. Pemalsuan dan penggandaan sertipikat analog sangat mudah berbeda dengan sertipikat elektronik lebih sulit dipalsukan karena dalam penggunaannya terdiri dari kode-kode tertentu. Jika dilihat dari segi penyimpanan, penerapan sistem sertipikat elektronik memiliki kelebihan atau manfaat dibandingkan dengan sistem sertipikat analog yakni:
 - 1) Hemat dalam penyimpanan buku tanah dan warkah karena tidak membutuhkan ruang atau tempat yang luas dengan banyaknya pendaftaran, peralihan dan perubahan hak atas tanah.
 - 2) Kecil kemungkinan kehilangan karena semua dokumen tersimpan secara digital.
 - 3) Meminimalisasi kerusakan dokumen secara alami seperti kertas buram dan dimakan rayap. Begitu juga meminimalisasi kerusakan yang disebabkan terjadinya keadaan memaksa atau tak terduga (*force majeure*) seperti bencana alam (banjir, kebakaran).
 - 4) Memudahkan dalam pencarian sehingga dapat segera ditemukan.
 - 5) Hemat biaya dan waktu.
 - 6) Terjaminnya keamanan dokumen karena menggunakan sandi tertentu dan untuk dapat mengakses hanya orang tertentu yang memiliki otorisasi.
 - 7) Kemudahan dalam pemulihan data. Selain manfaat dan kelebihannya, penggunaan sistem elektronik juga terdapat beberapa kekurangan yang dipengaruhi oleh beberapa factor yaitu:

a. Pendidikan.

Masyarakat Indonesia masih banyak yang tidak menguasai dan memahami teknologi informasi dan komunikasi secara digital sehingga kesulitan melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data secara elektronik.

b. Keadaan ekonomi

Masih banyak masyarakat Indonesia belum mempunyai komputer atau *handphone* sehingga jika membutuhkan bantuan untuk memproses dengan menggunakan sistem elektronik maka kemungkinan masih menggunakan jasa calo atau warung internet.

c. Kurangnya ketersediaan sarana, prasarana dan kompetensi SDM Kementerian ATR/BPN.

d. Terjadinya gangguan jaringan internet seperti listrik mati atau sistem internet yang bermasalah. Hal ini perlu diantisipasi karena berakibat terhadap keabsahan sertipikat elektronik yang akan diterbitkan.

Permen Agraria Nomor 1 tahun 2021 Pasal 13 menyebutkan sertipikat elektronik dan aksesnya tidak diberikan kepada pemegang hak apabila masih disengketakan dan akan diberikan jika sengketa selesai. Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan jika tanah masih dalam sengketa. Kondisi tersebut, merugikan industri perumahan. Kelancaran usaha industri perumahan sangat bergantung dari objek jual beli yakni tanah beserta bangunan. Sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah maka dikeluarkan Akta Jual Beli oleh PPAT sehingga terjadi peralihan hak dari penjual ke pembeli. Pembeli bisa mengajukan perubahan terhadap hak atas tanah, misalnya Sertipikat Hak Guna Bangunan/Hak Guna Usaha yang diubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM). Status tanah yang masih dalam sengketa dapat menghambat pengembang untuk membeli dan menjual tanah kepada masyarakat, mengingat proses pembuktian di Pengadilan/BPN membutuhkan waktu yang lama.

Industri perumahan mengalami penurunan semenjak Pandemi Covid-19 karena daya beli masyarakat menurun sehingga pengembang tidak dapat berproduksi. Maka bagi pengembang perumahan, keaslian sertipikat dan pengurusannya sangat penting untuk dapat menuju tahap selanjutnya yaitu jual beli. Indonesia harus menerapkan sistem pencegahan yang tepat terhadap kejahatan siber berbasis teknologi dengan memperkuat pengamanan sistem. Sistem sertipikat elektronik yang telah diterapkan saat ini menggunakan *hash code*, *QR Code* bahkan tanda tangan elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik untuk memberikan pengamanan terhadap pemalsuan dan penggandaan dokumen. Sistem sertipikat elektronik saat ini memungkinkan masyarakat untuk mengakses data elektronik secara langsung melalui internet. Pendaftaran tanah dan validasi juga melalui tanda tangan elektronik yang menggunakan teknologi kriptografi. Melalui teknologi kriptografi, tanda tangan yang dihasilkan akan berbeda dengan dokumen lainnya karena tanda tangan setiap orang memiliki kode unik masing-masing sehingga pengirim bertanggung jawab atas isi dokumen. Kode unik atau *hash code* dapat di *generate* oleh sistem apabila terjadi perubahan.

Dikenal pula istilah *Single Identity* yang hanya menggunakan Nomor Identifikasi Bidang Tanah bagi setiap tanah yang telah ditetapkan batasannya. Semua proses tersebut menggunakan teknologi pengamanan dari BSSN sehingga lebih terjamin keamanannya. Namun hal itu belum cukup untuk menjamin keamanan dari sertifikat, masih ada permasalahan yang harus dipertimbangkan yaitu penyimpanan data dan informasi dari sertipikat elektronik. Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN tentang Sertipikat Elektronik menegaskan bahwa penyimpanan dilakukan dalam pangkalan data sistem elektronik terhadap semua data, informasi, dokumen elektronik. Mengenai ketentuan pangkalan data dalam sistem elektronik tidak dijelaskan lebih lanjut dalam Permen tersebut akibatnya masyarakat meragukan keamanan sistem tersebut. Apabila pangkalan data diretas maka semua data masyarakat akan hilang.

Untuk menutupi ketidakjelasan itu, dapat digunakan teknologi *Blockchain* sebagai sistem enkripsi yang terdesentralisasi. Sistem ini mendistribusikan data pada anggota yang terhubung melalui jaringan, diverifikasi dan disimpan oleh anggota tersebut sehingga penyimpanan data tidak terpusat. Integrasi jaringan pada sistem *blockchain* sulit untuk ditembus *hacker* karena pengamanannya berlapis. Sistem ini dikenal dengan keterbukaan atau transparansi yakni semua catatan dan informasi mengenai dokumen elektronik dapat diakses banyak pihak. Terutama bagi pengembang sistem ini akan sangat menguntungkan, pengembang dapat membuat *data base* yang di dalamnya terdapat pihak pembeli, bank, PPAT dan BPN. Informasi mengenai status tanah dan pembaharuannya dapat diverifikasi oleh anggota yang tergabung dalam jaringan tersebut, apabila ada hal yang baru yang ditambahkan maka sistem *Blockchain* akan mengkonfirmasi hal tersebut. Dalam pembuatan sertipikat, teknologi ini akan menerbitkan kode enkripsi dari sistem yang akan diserahkan pada pemilik tanah.

Sistem ini menjamin efektivitas dan efisiensi waktu dimana awalnya pengembang (*developer*) dan pembeli tanah harus berkomunikasi secara langsung ke kantor PPAT dalam hal pengurusan peralihan hak atas tanah. Pembeli yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah juga tidak perlu khawatir karena komunikasi dengan Bank akan lebih dipermudah, begitu juga dengan pelunasan pembayaran kredit kepada Bank. Terkait keaslian sertipikat tanah, *blockchain* dapat melakukan *tracing* untuk menemukan pemilik sertipikat tanah yang sebenarnya untuk mencegah kasus pemalsuan dan penggandaan sertipikat tanah.

Begitu banyak kemudahan yang ditawarkan oleh sistem ini, namun masih terdapat banyak kendala pelaksanaan sistem *blockchain* di Indonesia. Pertama dari sisi regulasi, keamanan dari sertipikat elektronik hingga saat ini masih berdasar pada Permen Nomor 1 Tahun 2021. Untuk menguatkan regulasi tentang keamanan sertipikat, seharusnya dibentuk undang-undang yang lebih tinggi kedudukannya dari pada Permen demi terciptanya kepastian dan keadilan hukum bagi masyarakat. Kedua, dari segi SDM dan sarana prasarana Indonesia masih belum mendukung untuk menerapkan teknologi *blockchain* terutama di beberapa daerah yang tidak mengenal teknologi.

Teknologi *blockchain* masih baru di Indonesia sehingga hanya sedikit yang bisa mengoperasikannya. Namun bukan berarti semua kendala tersebut menghambat realisasi sistem ini di Indonesia. Pemerintah Indonesia sendiri telah menggunakan *blockchain* yaitu pada *equity crowdfunding* di OJK yang berfokus pada bidang keuangan. Terlepas dari

itu, *blockchain* belum diterapkan dalam kearsipan walaupun sebenarnya dapat digunakan untuk itu. Dalam rangka perwujudan Revolusi Industri 4.0. di Indonesia, teknologi ini dapat segera diterapkan dalam berbagai bidang agar mempercepat transformasi digital yang nantinya dimanfaatkan untuk menjamin keaslian sertipikat tanah dan kemudahan industri di kemudian hari, tentunya dengan pembaharuan dan penguatan regulasi serta praktiknya.

Penerapan program sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap di seluruh Indonesia. Digitalisasi sertipikat tanah dimulai dari instansi pemerintah, badan hukum dan diterapkan bagi daerah yang telah siap dengan infrastrukturnya. Dokumen elektronik yang dicetak merupakan alat bukti yang sah berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Keperluan pembuktian dapat diakses melalui sistem elektronik. Dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 7 Tahun 2019 tentang Perubahan kedua atas Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai buku tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah. Dokumen secara elektronik diatur juga dalam Pasal 1 angka 2 Permen Agraria Tata Ruang/Kepala BPN Nomor. 1 Tahun 2021 dan dalam Pasal 84 ayat (3) PP Nomor 18 tahun 2021 yang menyebutkan mengenai informasi dan data elektronik serta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Kedudukan sertipikat elektronik dalam hukum pembuktian atau beracara di pengadilan di Indonesia sangat penting. Pada hakikatnya sertifikat diakui sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang telah dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 bahwa dokumen elektronik atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Jadi sertipikat analog dan digital kekuatan pembuktiannya kuat dan diakui di pengadilan untuk melakukan penegakan hukum. Dalam KUHPerdara juga diatur mengenai pembuktian yang terdapat dalam Pasal 1866. Penggugat harus dapat membuktikan dalil gugatannya dalam perkara perdata dan jika terdapat penolakan dari tergugat maka tergugat harus dapat membuktikan dalil penolakannya. Dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formal. Sedangkan dalam acara Tata Usaha Negara alat bukti tidak bersifat mutlak, sebab yang dibuktikan adalah keabsahan dari perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara.

Dwi Purnama selaku Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang Kementerian ATR/BPN menegaskan terdapat 3 (tiga) landasan penerbitan sertipikat elektronik yaitu landasan filosofis merupakan instrumen untuk memberikan perlindungan dan memberikan kepastian penguasaan tanah, pendaftaran tanah menguatkan hubungan privat bangsa Indonesia dengan tanah dengan memanfaatkan dan menggunakan kemajuan teknologi. Landasan sosiologis, memberikan kemudahan dan meningkatkan literasi digital masyarakat dengan elektronisasi pendaftaran tanah. Landasan yuridis untuk memberikan kepastian hukum dan program sertipikat elektronik harus sesuai dengan perundang-undangan sehingga mengurangi konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan. Indonesia termasuk ketinggalan secara teknologi dibandingkan dengan negara Filipina, Jepang, Eropa Timur yang telah lebih dahulu menerapkan sistem elektronik untuk sertipikat. Di Indonesia, penerapan dan pemberlakuan sertipikat elektronik adalah

suatu keniscayaan dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepemilikan tanah, mengurangi masalah hukum seperti penggandaan sertipikat dan menghindari dari perbuatan mafia tanah yang banyak menimbulkan sengketa tanah.

IV. KESIMPULAN

Kebijakan penerbitan dan pemberlakuan sertipikat tanah elektronik bertujuan meningkatkan pelayanan pertanahan untuk memberikan dan mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap tanah yang dimiliki, menyelesaikan kasus pertanahan dari mafia tanah, dan mengurangi masalah penggandaan sertipikat. Digitalisasi pelayanan pertanahan adalah inovasi dari BPN untuk meningkatkan kemudahan-kemudahan dalam memberikan pelayanan umum atau publik. Kebijakan sertipikat tanah elektronik ini belum dapat diterapkan dengan baik dan belum memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat karena masih banyak sengketa tanah yang harus mendapat penanganan serius karena faktanya masih banyak sengketa tanah yang belum terselesaikan.

Keberadaan sertipikat tanah elektronik tersebut, tidak semua diterima oleh masyarakat karena timbul keraguan dan kekhawatiran jika terjadinya penyalahgunaan data pribadi, kebocoran atau tidak terjaminnya keamanan data pemegang hak sehingga tidak melindungi masyarakat. Untuk itu demi memberikan perlindungan pada masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah bekerjasama bersama BSSN dalam sistem administrasi pertanahan elektronik dan sertipikat tanah elektronik untuk mewujudkan kemudahan pelayanan informasi pertanahan, cepat dan biaya murah. Kerjasama ini juga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan jaminan keamanan sistem berupa integritas dan autentikasi data dengan yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik BSSN juga dapat dilakukan pencegahan terhadap kebocoran data masyarakat. Penerapan program sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap di seluruh Indonesia. Digitalisasi sertipikat tanah diprioritaskan dimulai dari instansi pemerintah, badan hukum dan diterapkan bagi daerah yang telah siap dengan infrastrukturnya. Di Indonesia, penerapan dan pemberlakuan sertipikat elektronik adalah suatu keniscayaan dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepemilikan tanah, mengurangi masalah hukum seperti penggandaan sertipikat dan menghindari dari perbuatan mafia tanah yang banyak menimbulkan sengketa tanah. Sertipikat elektronik dan analog memiliki kedudukan yang sama sebagai alat bukti sah di pengadilan.

V. SARAN

Penulis berharap pemerintah melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar masyarakat dapat menerima dan menyadari manfaat sertipikat elektronik yang merupakan alat bukti yang sah, kuat, diakui sama halnya dengan sertipikat analog. Begitu juga dalam pengurusan sertipikat diharapkan pihak Badan Pertanahan Nasional dapat bekerjasama dengan masyarakat, tidak melakukan birokrasi yang sulit, menerapkan prinsip kehati-hatian dan teliti dalam pengumpulan data pendaftaran tanah sehingga tidak terjadi cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat.

Diharapkan pengawasan yang ketat dari pemerintah dengan melibatkan badan-badan yang terkait dalam hal melakukan pencegahan terjadinya kejahatan siber, penyalahgunaan data (kebocoran data) dan peretasan data pemegang hak serta memberikan penyelesaian segera terhadap sengketa tanah yang terjadi sehingga dapat melindungi hak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jilid 1: Hukum Tanah Nasional), Jakarta: Djambatan, 1997.
- Esmi Warassih, *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: PT Suryandaru Utama, 2005.
- I Made Pasek Dianta, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2016.
- Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mitra Buana Media, 2020.
- Luluk Lusiaty Cahyarini, Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*, Semarang: Unissula Press, 2020.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia group, 2010.

Artikel/Jurnal

- Hikmahanto Juwana, Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi Di Indonesia, *Jurnal Hukum* Vol. 01, No. 1 Tahun 2005.
- Kebijakan Sertifikat Tanah Elektronik, KPA: *Melanggar Aturan Lebih Tinggi*, TEMPO.com, Jumat, 5 Februari 2021, 13.15 WIB.

Makalah

- Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*”, Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 1997.

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

