
PROBLEMATIKA YANG MUNCUL KARENA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK

Rio Prasetyo

Universitas Narotama Surabaya

fxrioprasetyo@gmail.com

ABSTRACT

Changes in the era of the industrial revolution 4.0. In this case, all activities that support life are made easier by the presence of technology to make it more practical and efficient. In the field of Land Law, in order to realize the improvement of land services, starting to implement electronic-based land services, to the documents produced in the form of electronic documents. Land reform is very much needed to improve services to the community, aiming to re-register land ownership, use and utilization of agrarian resources, especially land in order to achieve accuracy, certainty, and legal protection quickly, even to avoid the existence of land mafias. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning issues Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. The results of this study indicate that: (i) the phrase "can" in Article 2 of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates which means that it is not obligatory to replace conventional land rights certificates that have been owned by electronic certificates, (ii) the human resources for implementing land registration and their equipment, especially in the Village area, are not yet ready, (iii) not all land in Indonesia has been mapped and registered for the first time; (iv) not all people understand the procedure for issuing electronic certificates;(v) Data from electronic land certificates is prone to being hacked for unfavorable purposes.

Keywords : *Electronic Certificate, Land, Problems*

PENDAHULUAN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjadi perbincangan di masyarakat dan menuai pro dan kontra. Sebagian masyarakat menerima peraturan ini sebagai bentuk peningkatan pelayanan pelayanan pertanahan dalam hal

efisiensi waktu dan diharapkan akan memberikan kepastian hukum, keamanan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun tidak sedikit masyarakat yang menanggapi peraturan ini terkesan terburu-buru dan belum didukung persiapan yang matang, yang memungkinkan terjadinya ketidakamanan data pendaftaran tanah dan ketidakpastian hak atas tanah.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang artinya penelitian ini didasarkan pada penelusuran studi pustaka atas seperangkat norma yang telah ada, khususnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Peraturan Perundang - Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan kasus (*Case Approach*) dan pendekatan melalui konsep, asas dan doktrin (*Conceptual Approach*).

PEMBAHASAN

Definisi Sertipikat Elektronik

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengamanatkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh tanda bukti berupa sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum dan oleh karena itu sebagai tanggungjawab negara kepada rakyat tentang kepastian hukum di bidang hukum keperdataan hak atas tanah maka pemerintah sekarang terus berusaha memperbaiki dan meningkatkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Dalam UUPA Pasal 19 selain sebagai landasan diadakannya pendaftaran tanah juga memberikan tekanan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu menjadi suatu keharusan/kewajiban bagi pemerintah agar terjadi tertib administrasi di bidang pertanahan di Indonesia.¹

¹ Andi Prajitno A.A., *Apa dan Siapa PPAT*, Edisi Revisi Ke-2, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2018

UUPA Pasal 19 tersebut juga menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah. Dan dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang menyangkut pertanahan khususnya tentang kepemilikan dan penguasaan tanah yang meliputi: (i) kepastian tentang subyek hak (pemilik tanah), yaitu Badan Hukum atau perorangan yang menjadi pemegang hak dan (ii) kepastian tentang obyek hak, yaitu : letak/lokasi, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah. Untuk mengetahui suatu hak atas tanah akan dilakukan dengan pendaftaran agar memiliki kepastian hukum yang kuat (Pasal 19 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dipertegas dan dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Dalam Pasal 84 ayat (1) PP 18/2021, disebutkan bahwa : “Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik” namun pendaftaran ini tidak menjelaskan tentang pendaftaran yang pertama kali atau peralihan hak yang dilakukan secara elektronik. Selama ini pendaftaran tanah untuk pertama kali masih dilakukan secara konvensional, kecuali data-data pendukung disimpan secara elektronik di Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran hak atas tanah yang telah terdaftar dilakukan secara elektronik.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) adalah berdasarkan akibat hukum maupun perbuatan hukum karena peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak berdasarkan warisan, untuk peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng (pemasukan ke dalam perusahaan), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan serta kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Dan untuk sementara ini program yang diutamakan oleh Kementerian ATR/BPN dalam rangka untuk mempercepat pendaftaran tanah dan memetakan wilayah di seluruh Indonesia untuk tanah yang belum terdaftar dengan menggunakan peraturan, tata cara sebagaimana dilaksanakan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

(PTSL) hasil daripada pendaftaran hak atas tanah tersebut berupa sertipikat hak atas tanah. Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) mempunyai nilai tambah artinya dapat di agunkan di lembaga pendanaan (bank, koperasi, pegadaian, pinjaman *online* dan lembaga *finance*) dan perorangan, menjadi jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan untuk modal usaha, kepentingan pribadi dan lain-lain oleh masyarakat. PTSL adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara masal dan meliputi tanah yang belum pernah didaftarkan. Melalui PTSL ini, pemerintah memberikan suatu jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Peraturan pelaksana PTSL adalah merupakan terobosan pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN-RI untuk percepatan pendaftaran tanah di bumi nusantara. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan pensertipikasian masal tanah merupakan pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin perlindungan hukum, kepastian hukum dengan cepat dan tepat, serta pemegang hak atas tanah yang telah mendapatkan sertipikat yang mempunyai nilai tambah atau sebagai jaminan. Dalam pelaksanaan PTSL, Kepala Desa/Lurah berperan penting karena Kepala Desa/Lurah memegang buku tanah yang menjadi dasar dibuat/diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut (buku/konvensional).

Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah secara bertahap melakukan pelayanan secara elektronik dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, ini salah satu bentuk politik hukum untuk tercapainya peningkatan pelayanan pertanahan dengan mudah, cepat, tepat, biaya rendah, dan secara elektronik. Layanan informasi pertanahan yang dilakukan melalui sistem elektronik dengan menggunakan aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN-RI.

Selain layanan informasi pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka untuk efisiensi pendaftaran tanah, percepatan pendaftaran tanah, kepastian dan perlindungan hukum, menaikkan nilai *registering property*, memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business (EoDB)*, serta mengurangi jumlah sengketa, konflik, dan perkara pengadilan mengenai pertanahan, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sertipikat Elektronik ini mencabut ketentuan beberapa pasal dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Beberapa pasal tersebut yakni Pasal 163A, Pasal 178A, dan Pasal 192A. Pasal-pasal tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah untuk mewujudkan peningkatan pelayanan pertanahan guna meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat dan indikator kemudahan berusaha, yang ditunjang dengan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Selain itu juga untuk mengejar ketertinggalan terhadap negara lain, agar investor dalam negeri tidak pergi keluar negeri maupun investor-investor asing akan tertarik untuk masuk ke Indonesia karena kepastian hukum terjamin, efisiensi waktu terkait dengan proses pembuatan sertipikat tanah, serta praktis untuk mengakses data dokumen elektronik daripada sertipikat elektronik. Dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/Ka.BPN-RI) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, pemerintah berkeinginan untuk mewujudkan tujuan dari dibentuknya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu modernisasi di

dalam hukum agraria.² Dalam melaksanakan program sesuai Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN-RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yakni Sertipikat-el ada beberapa kendala-kendala yang harus dihadapi untuk mencapai tujuan dari program sertipikat-el tersebut, yaitu :

- Kesiapan sumber daya manusia dari pemerintah baik tingkat pusat (Kantor Agraria) sampai tingkat bawah (Kantor Kelurahan/Desa);
- Terdapat frase “dapat” dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang mempunyai arti bahwa masyarakat tidak wajib untuk mengganti sertipikat hak atas tanah konvensional yang telah dimiliki menjadi sertipikat elektronik hal ini menimbulkan keraguan di masyarakat;
- Belum semua tanah di Indonesia telah dipetakan dan didaftarkan;
- Rawan untuk diretas data-datanya untuk keperluan yang kurang baik.

Lebih lanjut jika memperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN-RI, yang berbunyi sebagai berikut : “Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik” maka kesimpulannya, pendaftaran tanah melalui sistem elektronik tidak merupakan kewajiban yang harus dilakukan, tetapi sebagai pilihan. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN RI tersebut yang menentukan pelaksanaan pendaftaran tanah “dapat” dilakukan secara elektronik, karena secara teoritik, frase “dapat” di dalam norma hukum mempunyai arti pilihan, dan tidak wajib. Artinya pendaftaran tanah dapat dilakukan secara konvensional atau secara elektronik. Pilihan sistem pendaftaran elektronik untuk mendapatkan sertipikat elektronik dipertegas melalui Pasal 6, yang menentukan bahwa penerbitan Sertipikat-el dilakukan melalui : “pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau penggantian Sertipikat (buku) menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang telah terdaftar.” Sehingga, sertipikat elektronik diberikan terhadap tanah yang didaftarkan untuk pertama kali dan jika ada penggantian sertipikat (jika terjadi perubahan kepemilikan atau perubahan pemegang hak atas tanah).

² Heru Kuswanto, *Hukum Pendaftaran Tanah di Era Digital*, Lakeisha, Klaten, 2021, hal. 96.

Terkait dengan pembuktian atau bukti hak atas tanah, yang digunakan adalah bukti tulisan hasil pendaftaran secara elektronik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 84 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menentukan : “Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” dan Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang menentukan:

1. Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.
2. Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
 - b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik.

Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 84 PP No. 18 Tahun 2021 dan Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/K.A.BPN-RI No. 1 Tahun 2021 tersebut di atas dipertegas dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang menyatakan bahwa : “Informasi Elektronik dan/atau alat Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”

Di mata hukum tidak terdapat perbedaan dalam sistem pendaftaran tanah secara elektronik maupun yang konvensional, kecuali secara teknis. Sebab sistem pendaftaran, tata cara pendaftaran, hasil dan fungsinya dalam pembuktian hak atas tanah dari pendaftaran tanah elektronik tidak berbeda dengan pendaftaran tanah secara manual (konvensional).

Perlindungan Hukum

Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, Sertipikat Elektronik sangat efisien dan praktis karena, di dalam Sertipikat Elektronik mencakup 7 (tujuh) dokumen lainnya, yaitu gambar ukur, peta bidang tanah, gambar ruang, peta ruang, surat ukur dan gambar denah surat ukur ruang. Bentuk dokumen

elektronik dibuat dengan format sebagaimana tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri. Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjelaskan gambar ukur dan gambar ruang elektronik masing-masing dibuat dalam rangkap 3 (tiga). Untuk dokumen peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah dan surat ukur ruang elektronik, masing-masing hal tersebut tertuang dalam 1 (satu) halaman dan dapat dilihat melalui *QR Code*. Sertipikat Elektronik sendiri tertuang dalam satu halaman, sedangkan data-data lainnya tertuang dalam 12 (dua belas) halaman dokumen lengkap sertipikat elektronik. Masing-masing halaman dokumen tersebut akan diisi dengan *QR Code* yang digunakan untuk mengakses informasi langsung (dokumen elektronik) melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN-RI. Penyelenggaraan sistem elektronik untuk pendaftaran tanah ini meliputi *input* (pengumpulan data), proses (pengolahan data), dan *output* (penyajian data). Hasil penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem elektronik itu berupa Sertipikat-El (Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik).

Upaya yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN-RI tersebut adalah bentuk respon terhadap perkembangan zaman dan teknologi dan seiring dengan tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni: (i) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah, (ii) untuk menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar, (iii) untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran. Akan tetapi ada beberapa hal yang perlu menjadi bahan pertimbangan yang terkait dengan kemungkinan hambatan yang akan ditemui yang membutuhkan solusi untuk menciptakan sistem pendaftaran tanah yang modern, efisien dan praktis tanpa mengorbankan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum atas data pertanahan di Indonesia. Beberapa kelemahan dari Sertipikat-el adalah:

1. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya data yang akurat dan tepat (*valid*) mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia, sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh

bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Maka dari itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia.

2. Validitas bidang tanah di Indonesia dari aspek yuridis dan aspek fisik tanah belum sepenuhnya dapat diwujudkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Hal ini terbukti dengan masih banyaknya konflik, perkara, dan sengketa pertanahan yang terjadi karena tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah maka sulit menentukan pihak yang valid untuk didaftarkan dalam basis data pertanahan.
3. Validitas data kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas data pertanahan misalnya data dari kependudukan dan catatan sipil. Validitas terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu, data-data antar lembaga-lembaga tersebut harus dipastikan valid dan terintegrasi.
4. Pemberlakuan hukum tidak akan dapat dipisahkan dengan masyarakat di mana hukum diberlakukan sehingga pemahaman masyarakat dan keadaan masyarakat menjadi salah satu faktor penting yang harus diperhatikan dalam pemberlakuan penerbitan sertipikat elektronik. Belum semua masyarakat Indonesia paham tentang teknologi dan tata cara penerbitan sertipikat elektronik, perlu dipahami oleh masyarakat termasuk kesiapan masyarakat untuk menerima keberadaan sertipikat elektronik

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik, pemerintah menjamin perlindungan hukum terhadap produk sertipikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik akan disahkan dengan tanda tangan elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat elektronik ini dilengkapi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB), yaitu *Single ID* yang menjadi referensi seluruh

kegiatan pendaftaran tanah . Nomor identifikasi ini berada di bagian atas. Berdasarkan keterangan sertipikat elektronik memiliki kode unik (*hash code*) atas dokumen yang diterbitkan dan disambungkan dengan edisi penerbitan dokumen elektronik. Selain itu pada sertipikat juga terdapat *QR Code* yang digunakan untuk mengakses informasi langsung sertipikat elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Perbedaan sertipikat elektronik dengan dokumen kertas adalah sertipikat ini dilengkapi pola garis halus bergelombang yang menjadi latar belakangnya yang disebut pola pelayanan yang berkelanjutan. Lalu ada logo kementerian ATR/BPN ditempatkan di tengah, ditambah pola tulisan berwarna merah pada sisi kiri dokumen. Sertipikat elektronik juga dilengkapi tanda tangan elektronik, Kementerian ATR/BPN menyebut tanda tangan elektronik ini memiliki desain klasi modern, yaitu bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap kantor pertanahan. Logo Kementerian ATR/BPN ditempatkan di sisi kiri atas, sejajar dengan lambang Garuda. Kemudian di dalam sertipikat juga terdapat hak, larangan dan tanggung jawab (RRR), juga terdapat gambar bidang tanah dilengkapi dengan surat ukur dan *QRCode* menuju surat ukur elektronik. Lalu di bagian bawah terdapat informasi berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertipikat. Kementerian ATR/BPN juga mencantumkan lambang BSrE (Badan Sertifikasi Elektronik) yaitu instansi penyelenggara tanda tangan elektronik di bagian kanan bawah sertipikat. Contoh perbandingan antara sertipikat tanah konvensional dan sertipikat elektronik.

Sertipikat hak atas tanah elektronik menggunakan *two-factor authenticatio* (2FA) atau dua langkah verifikasi dan tanda tangan elektronik menggunakan *certificate authority* oleh Badan Sertifikasi Elektronik (BSrE) sehingga terjamin keamanannya. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Tanda Tangan Elektronik oleh Pejabat BPN yang berwenang tersebut memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah. Perlindungan hukum dan keamanan Sertipikat Elektronik, dokumen elektronik, serta data-data pertanahan elektronik yang ada pada bank data BPN telah dijamin juga dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Yang dapat

mengakses data dokumen elektronik dari Sertipikat Elektronik hanya yang berwenang dan dalam penyidikan terhadap suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam UU ITE, yang dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana dan ketentuan dalam UU ITE. Dalam hal penyidikan di bidang Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan perlindungan terhadap privasi, kelancaran layanan publik, kerahasiaan, keutuhan data (integritas data) sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Indoensia.

Dalam masa transisi ini pelaksanaan penggantian sertipikat hak atas tanah konvensional menjadi sertipikat elektronik (alih media dari dokumen fisik ke dokumen elektronik) diberlakukan untuk aset-aset pemerintah terlebih dahulu (aset Kementerian ATR/BPN, instansi pemerintah, instansi BUMN) dan yang setelah itu akan dilakukan pada masyarakat umum. Mengenai keamanan dari penggunaan Sertipikat-el lebih bisa menghindari penggandaan, tidak bisa disangkal dan dipalsukan. Penyimpanan data ada pada bank data BPN-RI dan pada saat penandatanganan digital oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) yang berwenang dilakukan di dalam sertipikat elektronik, operasi kriptografi melekatkan sertipikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (*hashcode*). Sehingga keamanan data dokumen elektronik dapat dijamin karena proses pengamanan informasi sertipikat elektronik menggunakan teknologi persandian, seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).³ Fungsi tanda tangan elektronik adalah sebagai alat otentifikasi dokumen yaitu dokumen digital tersebut memang dikeluarkan melalui sistem elektronik ATR/BPN dan tidak terdapat perubahan sejak dokumen tersebut ditandatangani secara elektronik.

³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Sertipikat Elektronik: Menuju Pelayanan Pertahan Modern Berstandar Dunia*, Presentasi Sosialisasi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta, 2021

PENUTUP

Kesimpulan

Adapun penulisan Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik yang mempunyai rumusan masalah tentang Sertipikat-el adalah sebagai berikut:

- (1) Kurang siapnya sumber daya manusia (SDM) pelaksana pendaftaran tanah (BPN pada tingkat pusat maupun daerah dan PPAT) dan perangkat-perangkat serta data-data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Wilayah kelurahan/desa di seluruh Indonesia belum terintegrasi;
- (2) Ketidak tegasan pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, masyarakat tidak wajib untuk mengganti sertipikat hak atas tanah konvensional yang telah dimiliki menjadi sertipikat elektronik dan belum semua masyarakat Indonesia menguasai teknologi dan tata cara penerbitan sertipikat elektronik.

Saran

Melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum dan PPAT mengenai sertipikat elektronik beserta tata cara pendaftarannya agar mendapatkan pemahaman bahwa dengan menggunakan sertipikat elektronik akan dapat lebih terjamin kepastian hukum, serta melakukan pembinaan yang berkelanjutan sumber daya manusia (SDM) pelaksana pendaftaran tanah beserta PPAT, dan Kelurahan/Desa serta mempersiapkan perangkat-perangkat yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Daerah (khususnya tingkat kelurahan/desa) di seluruh Indonesia, serta data-data pertanahan agar dapat terintegrasi baik ke kelurahan/Desa maupun PPAT. Untuk kedepan semua pendataan, sertifikasi/pendaftaran, peralihan pertanahan, penerbitan sertipikat semuanya harus menggunakan sistem elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Undang-Undang Nomor. 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan 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 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik
- Andi Prajitno A.A., *Apa dan Siapa PPAT*, Edisi Revisi Ke-2, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2018
- Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Heru Kuswanto, *Hukum Pendaftaran Tanah di Era Digital*, Lakeisha, Klaten, 2021
- _____, *Hukum Pertanahan; Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Bersertifikat*, Lakeisha, Klaten, 2021
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Sertipikat Elektronik: Menuju Pelayanan Pertahan Modern Berstandar Dunia*, Presentasi Sosialisasi Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta, 2021