

Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Urgency for the Issuance of Electronic Land Certificate Documents After the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 2023

Reza Andriansyah Putra, Atik Winanti

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Jakarta, Indonesia
2010611219@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

The purpose of this research is to study the urgency and obstacles to the issuance of electronic land certificates in the post-land registration activities of the Ministry of Land Registration Regulations ATR/BPN No. 3 Year 2023 as well as the readiness of the government in the face of the regulation of electronic certificates. The research method used in this journal article uses the normative method, which is supported by empirical data. The approach used in the research as data support is the statute approach to examine the statutory aspects and the case approach to approach the reality of the situation. The results show that the application of electronic certificates as a form of ownership of land rights provides benefits, such as administrative efficiency, data accessibility, and protection from the risk of physical loss. There are obstacles after the issuance of electronic certificates in the community related to data security and integrity, as well as the readiness of Indonesian regulations regarding the policy of issuing electronic land certificates. The relevant parties are expected to improve regulations on their implementation to increase legal certainty and build public trust. It is necessary to harmonize government regulations with ministerial regulations so that there is no assumption that ministerial rules prevail over laws with higher regulatory status. The implementation of electronic certificates in Indonesia is a must for a more modern future to provide legal certainty to landowners, and to prevent land disputes and data abuse. Electronic certificates need to be implemented as they can make the land registration process more practical and cost-effective.

Keywords: *Constraint; Electronic Land Certificates; Urgency*

Abstrak

Tujuan Penelitian ini untuk mengkaji urgensi dan kendala penerbitan sertifikat tanah elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 serta kesiapan pemerintah dalam menghadapi regulasi sertifikat elektronik. Metode Penelitian yang digunakan dalam artikel jurnal ini menggunakan metode normatif, yang didukung oleh data empiris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian sebagai pendukung data yaitu dengan peraturan perundang-undangan untuk menelaah aspek perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk mendekati realitas keadaan yang terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan sertifikat elektronik sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah memberikan keuntungan, seperti efisiensi administrasi, aksesibilitas data, dan perlindungan dari resiko kerugian fisik. Terdapat kendala pasca diterbitkannya sertifikat elektronik di masyarakat terkait keamanan dan integritas data, serta kesiapan regulasi Indonesia mengenai kebijakan penerbitan sertifikat tanah elektronik. Pihak yang bersangkutan diharapkan dapat memperbaiki regulasi pada pelaksanaannya untuk meningkatkan kepastian hukum dan membangun kepercayaan masyarakat. Perlu keselarasan antara peraturan pemerintah dan peraturan menteri agar tidak muncul asumsi bahwa peraturan menteri melangkahi undang-undang yang kedudukan regulasinya lebih tinggi. Penerapan sertifikat elektronik di Negara Indonesia ialah sebuah keharusan guna menuju masa mendatang yang lebih modern untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, untuk mencegah sengketa tanah dan penyalahgunaan data. Sertifikat elektronik perlu diterapkan karena dapat mempermudah proses pendaftaran tanah lebih praktis dan hemat biaya.

Kata kunci: *Kendala; Sertifikat Tanah Elektronik; Urgensi*

1. PENDAHULUAN

Era digital merupakan perubahan yang menandai sebuah era dari yang sifatnya *offline* ke *online*. Dengan Berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi, administrasi elektronik melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah tersebut berupa data, informasi elektronik, bukan lagi berupa konvensional.¹ Hal ini merupakan suatu bentuk positif bagi masyarakat tentang perubahan dokumen pembuktian tanah ke arah digitalisasi yang dituangkan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Perubahan sertifikat elektronik bertujuan untuk mengedepankan transformasi digital karena dinilai penggunaannya lebih aman dibandingkan dengan konvensional.²

Kemunculan Permen tersebut menjadi masalah, membuat masyarakat menjadi resah, karena masyarakat telah menerima sertifikat tanah konvensional melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang dimana masyarakat belum lama menerima sertifikat konvensional tersebut masyarakat diminta untuk menukar dengan sertifikat berbentuk elektronik. Masyarakat menganggap kebijakan yang dibuat oleh pemerintah tersebut kontradiktif, tidak direncanakan dengan baik, sistematis, dan terburu-buru. Setelah semua masyarakat sudah mendaftarkan tanah tersebut menggunakan konvensional baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan yaitu menggunakan sertifikat elektronik.³

Pelaksanaan perubahan sertifikat elektronik yang sebelumnya menggunakan sertifikat konvensional pada kepemilikan sertifikat tanah ini ternyata masih menimbulkan kendala di masyarakat terkait keamanan, integritas data, dan kesiapan regulasi. Banyak masyarakat yang menilai bahwa sertifikat elektronik belum dibutuhkan saat ini, karena masih banyak permasalahan tanah yang belum diselesaikan. Namun tidak sedikit masyarakat yang mendukung transformasi ke sertifikat elektronik karena alasan sertifikat elektronik memberikan keuntungan, seperti efisiensi administrasi, aksesibilitas data, dan perlindungan dari resiko kerugian fisik. Tujuan dari sertifikat elektronik ini adalah untuk meningkatkan efisiensi dalam pelayanan publik, memudahkan proses digitalisasi, dengan tujuan meminimalisir konflik dan sengketa. Hal tersebut menjadi urgensi transformasi ke sertifikat elektronik.⁴

Disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pedoman Pokok-pokok Agraria atau disebut juga dengan Peraturan Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu

¹ Galuh Dwi Anugrahany et al., "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang," *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 8 (2024): 91–100, <https://doi.org/10.3783/causa.v1i1.571>.

² Qisthi Fauziyyah Sugianto and Widhi Handoko, "Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital," *Notarius* 12, no. 2 (2019), <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29004>.

³ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.

⁴ Amelia Akef Abdat and Atik Winanti, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang dikuasai Pihak Lain," *Borneo Law Review* 5, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.35334/bolrev.v5i1.1979>.

pedoman kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.⁵ Pasal 19 ayat 1 UUPA memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Mengenai keamanan dan keyakinan sah atas kebebasan atas tanah, diperlukan pencatatan sebagai bukti kuat.⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini PPAT berperan penting dalam pendaftaran tanah untuk membantu BPN untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah untuk melayani masyarakat dalam bidang pertanahan.⁷ Hal tersebut berawal dari konseptual Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 mengenai sertifikat tanah elektronik yang saat ini pemerintah menuangkannya lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Mengenai penjelasan sertifikat tanah elektronik diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 menjelaskan bahwa “Penerapan teknologi informasi dan komunikasi pada kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.”⁸ Berdasarkan hal tersebut, maka pada penelitian ini akan membahas rumusan masalah yakni, *Pertama, Bagaimana Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik. Kedua, Bagaimana Kendala dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.*

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti telah dilakukan oleh Alimuddin pada tahun 2021 yang membahas bahwa dengan adanya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 sudah relevan diimplementasikan sekarang ini sejalan terhadap berkembangnya kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi serta informasi.⁹ Terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang dimana penelitian ini memfokuskan pada permasalahan yang timbul pasca di terbitkannya Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Meskipun peraturan ini sudah dituangkan lebih detail oleh pemerintah ke Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 yang demikian sudah ada perubahan atas permen sebelumnya yaitu Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tetapi hingga saat ini masih belum terlaksanakan. Pada penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan dan solusi atas kekosongan hukum yang terjadi agar membangun kepercayaan masyarakat tentang sertifikat elektronik ini.

Penelitian yang kedua ditulis oleh Mujiburohman yang menyebutkan kamanan sertifikat elektronik dipertingkatkan secara signifikan jika dibandingkan dengan sertifikat analog. Hal ini dapat terjadi melalui penerapan tanda tangan digital yang menggunakan

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Graphika, 2010).

⁶ Yulies Tiena Masriani, “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 540, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.

⁷ Ermasyanti, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah,” *Keadilan Progresif* 3 Nomor 1, no. 26 (2012).

⁸ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

⁹ “Nur Hidayani Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia,” *Sasi* 27, no. 3 (2021), <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.”

algoritma kriptografi, serta perlindungan tambahan melalui kode tertentu seperti *Hash Code* dan *QR Code*.¹⁰ Pada penelitian yang akan dilaksanakan ini membahas tentang upaya keamanan yang diberikan Kementerian ATR/BPN bagi penggunaannya, Kementerian ATR/BPN sudah menggunakan keamanan yang berlapis, informasi terkomputerisasi dilengkapi dengan model enkripsi dan didukung secara berkala di server pusat, dan DRC (*disaster recovery center*), seperti halnya memakai tanda tangan digital yang dikodekan dengan perhitungan kriptografi serta memakai *Hash Code* dan *QR Code*, maka keamanannya dipastikan lebih diperoleh jaminannya daripada menggunakan sertifikat konvensional.

Penelitian yang ketiga ditulis oleh Herawza yang membahas tentang permasalahan bagaimana keefektifan sertifikat tanah elektronik dan dengan adanya proses pendaftaran sertifikat tanah elektronik ini menjadi solusi bagi pemerintah untuk mengganti ke sertifikat el.¹¹ Terdapat perbedaan pada kedua penelitian ini yang dimana pada penelitian yang akan dilaksanakan ini membahas bahwa selain keefektifan sertifikat elektronik juga kesiapan regulasi tentang sertifikat elektronik ini masih dipertanyakan, seperti kedudukan permen sebagai dasar hukum pelaksanaan sertifikat ini dirasa masih rendah, sehingga masyarakat masih tetap memilih untuk menggunakan konvensional. Pada penelitian ini diharapkan dapat memberi solusi bagi pemerintah untuk menghadapi kesiapan regulasi tersebut.

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini ialah guna menilai tahapan dalam perubahan sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat elektronik pada implementasi Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 terkait sertifikat elektronik. Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan wawasan mengenai efektivitas perubahan tersebut dan kesiapan dalam menghadapi regulasi mengenai sertifikat elektronik. Meskipun Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 relevan, namun terdapat kendala terkait regulasi, dan persyaratan pada tata cara pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan cara elektronik yang perlu diatasi.

2. METODE

Penelitian atau karya ilmiah adalah suatu kegiatan memperoleh, menguraikan langkah-langkah yang dilakukan untuk menguji suatu fakta dan upaya yang dilakukan dengan menggunakan metode penelitian.¹² Metode riset yang dipakai pada artikel ini menggunakan metode analisis dan deskriptif, yang mengacu pada penyajian dan penjelasan data memerlukan presentasi komprehensif. Metode penulisan artikel ini yakni penelitian hukum normatif, yang didukung oleh data empiris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian sebagai pendukung data yaitu dengan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah aspek perundang-undangan dan pendekatan kasus (*cases approach*) untuk mendekati realitas keadaan yang terjadi, serta referensi lain seperti

¹⁰ Dian Aries Mujiburohman, "Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertifikat Tanah Elektronik," *Jurnal Tunas Agraria* 7, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>.

¹¹ Muhammad Fachri Herawza et al., "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah," *Unesrev* 6, no. 1 (2023): 2330–37, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>.

¹² Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I* (Yogyakarta: Andi, 2000).

buku atau jurnal.¹³ Data yang dikumpulkan setelah dilakukan analisa melalui pemanfaatan dengan memanfaatkan teori-teori dalam bidang ilmu hukum, serta peraturan perundang-undangan, yang kemudian dikembangkan oleh penalaran yang kritis. Data perbandingan ini dianalisis dan dideskripsikan dengan argumentasi yang mendukung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik

Sistem pendaftaran tanah adalah sebuah proses atau mekanisme yang digunakan untuk mendaftarkan kepemilikan, hak, dan transaksi atas tanah secara hukum. Tujuan utamanya adalah untuk mencatat serta memberikan perlindungan hak-hak properti pemilik dan pihak-pihak yang ikut serta pada transaksi tanah. Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan dengan baik untuk generasi saat ini dan generasi mendatang.¹⁴ Di Indonesia, pendaftaran tanah berfungsi guna memberikan jaminan kepemilikan sah serta memberi kepastian hukum (*rechts kadaster*) terkait hak atas tanah. Pemilik bidang tanah hendak memperoleh dokumen-dokumen sebagai bukti hak dan kepemilikan atas data-data yang diberikan jaminan sah dengan mendaftarkan tanahnya.¹⁵

Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk tugas-tugas tertentu sesuai peraturan ini dan peraturan terkait lainnya. Pada awalnya pendaftaran tanah ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional secara manual dengan berbentuk fisik. Sertifikat tanah konvensional menjadi bukti otentik bagi masyarakat yang sudah mendaftarkan tanah tersebut. Sertifikat tanah yang diberikan kepada seseorang oleh BPN adalah salinan dari buku tanah yang disimpan oleh BPN, lembaga yang bertanggung jawab atas urusan tanah. Sertifikat tanah ini menjamin kepastian hukum dan harus dimiliki jika seseorang ingin melakukan transaksi hukum terkait tanah.

Sertifikat konvensional meskipun sudah dilakukan sejak dahulu ternyata hingga saat ini masih memiliki kendala dalam pelaksanaannya yang dapat merugikan masyarakat. Pada pendaftaran tanah ini masih kurangnya kesadaran masyarakat terkait kepastian hukum atas sertifikat tanah. Hal ini juga disebabkan karena terkendala oleh pihak aparat yang dimana untuk mendaftarkan sertifikat tersebut membutuhkan waktu hingga berbulan-bulan dan biaya yang relatif mahal. Permasalahan lainnya seperti kerusakan pada sertifikat fisik yang disebabkan oleh bencana alam maupun kerusakan tidak disengaja akibat

¹³ Seorjono Soekanto dan Sri Mahmuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).

¹⁴ Nadia Aurynnisa Prihandini, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin, "Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati," *Semarang Law Review* 2, no. 2 (2021): 190–202, <https://journals.usm.ac.id/index.php/slr/article/view/3849>.

¹⁵ "Bur Arifin and Apriani Desi, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *UIR Law Review* 1, no. 02 (2017), <https://doi.org/10.25299/uirrev.2017.1.02.952>."

kecerobohan pemiliknya sehingga mengakibatkan sertifikat tersebut robek atau sudah tidak bisa dibaca. Terdapat juga beberapa masalah yang belum terselesaikan terkait kasus mafia tanah yang menyebabkan sengketa masih sering terjadi di masyarakat dikarenakan oknum yang tidak bertanggung jawab, seperti perampasan tanah, pemalsuan sertifikat, dan tumpang tindih. Sertifikat tanah adalah alat bukti yang konkrit sebagai kepemilikan hak atas tanah. Hal ini terjadi kurangnya sosialisasi dan evaluasi oleh pihak BPN hingga ke daerah/kabupaten sebagaimana pentingnya kedudukan sertifikat tanah. Dapat dikatakan bahwa kepemilikan sertifikat tanah konvensional kurang menjamin dalam kepastian hukum.

Saat ini wilayah di Indonesia selalu mengalami sengketa karena kurangnya kepastian hukum atas tanah. Sengketa terjadi di seluruh masyarakat. Pada hal ini sertifikat tanah, sangat penting sebagai bukti hukum kepemilikan tanah. Sertifikasi tanah saat ini tidak setara dengan luas tanah Indonesia, yang menunjukkan bahwa masih ada tanah yang disertifikasi atau tidak didaftarkan. Meskipun sertifikat tanah berfungsi selaku alat bukti yang kuat guna kepemilikan hak atas tanah, pemegang hak atas tanah sering mengalami masalah terkait sertifikat tanah seiring berjalannya waktu. Sertifikat konvensional yang sudah ada sejak lama, masih mempunyai banyak kendala, baik pada pendaftaran pertama kali ataupun memelihara data yang telah terdaftar pada kantor pertanahan kota/kabupaten.¹⁶

Kementerian ATR/BPN dalam hal ini berupaya mengubah sertifikat tanah dengan sistem digital pada seluruh aktivitas di bidang pertanahan, tujuannya adalah untuk memudahkan Kementerian ATR/BPN untuk memantau aktivitas mafia tanah maupun hal negatif lainnya. Pendaftaran tanah juga hendak dilaksanakan dengan cara elektronik guna menghindari kesalahan pemasukan data serta niat jahat. Adanya sertifikat elektronik, pemerintah akan lebih mudah mengetahui jika terjadi penyalahgunaan data atau perubahan data identitas kepemilikan akun.¹⁷

Berdasarkan data Kementerian ATR/BPN, 2018-2020, terdapat 82.625 sengketa tanah, dan hanya 63,5% yang diselesaikan, atau 5.470 sengketa dan konflik. Perselisihan dan konflik ini umumnya berlangsung dikarenakan perbedaan pandangan kepentingan diantara dua pihak ataupun lebih, yang juga dapat disebabkan oleh informasi yang salah. Dengan dukungan sertifikat elektronik, diharapkan dapat meminimalisir upaya pemalsuan dan duplikasi oleh mafia tanah untuk mengurangi sengketa dan konflik tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana mengganti sertifikat tanah yang sebelumnya berbentuk fisik menjadi sertifikat tanah dalam bentuk elektronik sebagai suatu dorongan untuk mengikuti perkembangan

¹⁶ “Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021,” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2022, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.”

¹⁷ Sudarto Sudarto, “Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik,” *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 1, no. 2 (2022), <https://doi.org/10.55606/jurish.v1i2.1286>.

teknologi yang semakin maju.¹⁸ Urgensi atau kepentingan dari pendaftaran tanah atau pembuatan sertifikat secara elektronik bagian dari tujuan pokok ialah guna mengurangi angka sengketa hingga pemalsuan yang selama ini sering terjadi, memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, tujuan pendaftaran tanah yakni sebagai bentuk data tanda bukti pemilik atas tanah. Pada hal ini pemerintah sudah mengeluarkan peraturan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagai perlindungan hukum bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik menawarkan tingkat perlindungan dan kepastian hukum yang sama dengan sertifikat konvensional.¹⁹

Kementerian ATR/BPN di era digital ini mengimplementasikan sertifikat elektronik sebagai suatu langkah positif sebagai bentuk penyempurnaan pelayanan dan modernisasi. Di era digital ini sangat memudahkan masyarakat karena segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan menjadi lebih praktis dan *modern*. Kemajuan teknologi akan memberdayakan pendaftaran laporan yang sebelumnya dibikin secara konvensional untuk dipindahkan ke dalam struktur arsip elektronik, pengarsipan elektronik direncanakan untuk metode pembuktian yang substansial. Hal ini sebagai upaya integrasi data yang dimiliki Kementerian ATR/BPN. Integrasi data dan informasi melalui sertifikat elektronik berpotensi menjadi perlindungan hukum bagi masyarakat. Tentu saja akan lebih mudah untuk melacak perlindungan dokumen hak atas tanah seperti akta, pekerjaan, dan lain sebagainya jika sertifikat tanah elektronik dikonversi. Meskipun sudah dimuat pada Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 ternyata masih banyak kendala yang terjadi di khalayak ataupun petugas yang menyelenggarakan. Jika dilihat dari kebutuhan khalayak yang dimana sebagian besar kegiatan dilaksanakan dengan cara digital, alhasil implementasi sertifikat elektronik tersebut ialah suatu kemajuan yang sangat baik untuk diterapkan, namun pada hal ini juga wajib dilakukan peninjauan kembali bagaimana urgensinya terkait penerapan sertifikat elektronik ini.

Pada Pasal 1 ayat (8) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 mengartikan sertifikat elektronik ialah “Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”. Sehingga hasil dari aktivitas pendaftaran tanah dilakukan penerbitan dengan wujud dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik dimuat pada Pasal 1 ayat (2) “Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk manual, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat

¹⁸ “Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.”

¹⁹ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).

dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”²⁰

Sesuai dengan hukum acara Indonesia, dokumen elektronik serta cetaknya ialah alat bukti hukum yang sah serta menjadi perpanjangan dari alat bukti hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang memuat terkait sertifikat elektronik. Dengan demikian, sertifikat elektronik berkekuatan hukum yang setara terhadap sertifikat konvensional, baik selaku dokumen yang menunjukkan hak kepemilikan ataupun selaku alat pembuktian dalam pengadilan dengan tujuan menegakkan hukum.²¹

Dalam perkembangan sertifikat elektronik ini terdapat beberapa negara yang sudah mulai menerapkan sertifikat elektronik ini. Diperkenalkannya aplikasi pertanahan seperti halnya e-Tanah, e-Kadaster, serta *MyGeoName* pada tahun 2018, Malaysia telah mulai mendigitalkan data pertanahan mulai sekitar tahun 1998, Korea Selatan telah melakukan pengesahan tanah secara elektronik oleh instansi *Korea Land Information System* yang dipercaya menyalin, memperkirakan informasi pertanahan. Demikian pula, sertifikat tanah elektronik juga telah diterapkan di Singapura dan Filipina untuk menunjukkan hak kepemilikan atas tanah mereka. Memang benar teknologi telah memberikan kemudahan dalam memberikan pelayanan secara praktis, cepat, dan mudah.²²

Jika dibandingkan dengan negara maju, Indonesia dapat dikatakan masih tertinggal pada hal sertifikat tanah elektronik, karena sebagian besar masih menggunakan sertifikat konvensional, dan bahkan masih ada yang tidak memiliki sertifikat tanah sama sekali, hal tersebut menimbulkan masalah seperti infrastruktur digital yang belum merata menyebabkan banyak wilayah di Indonesia kesulitan mengakses internet yang memadai, menghambat implementasi sistem sertifikat elektronik secara menyeluruh, selain itu keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia menjadi kendala besar dalam penerapan sistem ini, mengingat investasi besar diperlukan untuk infrastruktur, pelatihan, dan pemeliharaan. Regulasi dan kebijakan terkait sertifikat elektronik mungkin belum sepenuhnya dikembangkan atau diterapkan dengan baik, mengakibatkan proses transisi yang lambat. Dalam penerapan ini dibutuhkan koordinasi antar lembaga pemerintahan yang diperlukan untuk implementasi sertifikat elektronik agar meningkatkan kualitas pertanahan di Indonesia.²³

Pemerintah sudah mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PP 24/1997 terkait Pendaftaran Tanah, sehingga sertifikat elektronik ini harus diciptakan dasar hukum. Pemerintah dalam hal ini menerbitkan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak

²⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah” (2023).

²¹ “Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010).”

²² “Ana Silviana, “Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068>.”

²³ “Sudarmanto Kukuh, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsia, “Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310–19, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.”

Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 84 ayat (1) “Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.” Ayat 2 “Hasil Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi Elektronik dan/atau dokumen Elektronik.” Ayat 3 “Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” Ayat 4 “Data informasi Elektronik dan/atau hasil cetakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.” Dan ayat (5) “Penerapan Pendaftaran tanah Elektronik dilaksanakan Secara Bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem Elektronik yang dibangun oleh kementerian.” Dalam Pasal 85 PP No. 18 Tahun 2021 terkait data dan fisik dan data yuridisnya, berkaitan atas dokumen baik data fisik serta yuridis dan berkaitan atas pembuktiannya telah disebutkan pada ayat (1) “Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen Elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.” Ayat 2 “Data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik dipangkalan data kementerian.” Ayat 3 “Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem Elektronik.”²⁴

Berdasarkan kajian peraturan menteri tersebut, peraturan ini bertujuan untuk menciptakan perkembangan dalam kegiatan pertanahan untuk mamjukan pelayanan publik terhadap khalayak, guna memaksimalkan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi melalui penyelenggaraan kegiatan pertanahan elektronik. Secara hakikatnya peraturan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan perkembangan saat ini. Hadirnya Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 diharapkan bisa mengarahkan publikasi di Indonesia, dari kerangka publikasi yang cenderung negatif ke kerangka publikasi yang positif. Hal ini karena publikasi yang negatif dengan kecenderungan positif dipandang tidak mampu menjamin kepastian hukum dan belum berhasil mengurangi angka sengketa pada sektor pertanahan.

Sertifikat elektronik hendak menjamin validasi data bagi penggunaanya dikarenakan sertifikat dengan wujud elektronik mampu mengidentifikasi dengan cara langsung pemilik dari sertifikat tersebut. Sertifikat elektronik juga memberikan jaminan integritas data melalui pemeriksaan apakah ditemukan transformasi pada dokumen yang dilakukan penandatanganan serta tidak dapat disangkal dikarenakan dibuktikan langsung pada saat penandatanganan, dan dapat menyangkal pemalsuan dari suatu integritas data. Untuk pelaku peretasan hendak dijatuhi hukuman yang selaras terhadap Pasal 32 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2008 terkait Informasi dan Transaksi Elektronik yang berisi: “Setiap Orang

²⁴ Pemerintah Pusat, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah” (2021).

dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum dengan cara apa pun memindahkan atau mentransfer Informasi Elektronik dan/atau dokumen elektronik kepada sistem elektronik orang lain yang tidak berhak”.²⁵

Maka dalam penerapan sertifikat elektronik ini Kementerian ATR/BPN yang berwenang atas segala bentuk tanggung jawab pendaftaran Sertifikat Elektronik. Harapannya, implementasi sertifikat elektronik akan mempermudah petugas kantor pertanahan pada proses pendaftaran tanah, baik hal tersebut untuk pendaftaran tanah pertama kali ataupun memelihara data pertanahan. Penggunaan teknologi tinggi dalam implementasi sertifikat elektronik diharapkan dapat mengurangi waktu yang dibutuhkan pada saat pendaftaran tanah serta mencegah resiko kerusakan buku tanah asli yang disimpan oleh kantor pertanahan akibat faktor usia atau faktor lainnya, karena dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat elektronik pada pasal 1 ayat (14) bahwa “Pangkalan Data adalah kumpulan Data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda” dan pasal 4 ayat (3) “Data, Informasi Elektronik, dan Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik”.

Setelah proses pendaftaran selesai, PPAT adalah Pejabat Umum yang secara otomatis menjadi mitra Kementerian ATR/BPN pada implementasi pendaftaran tanah dengan cara elektronik. Selaku partner resmi Kepala Badan Pertanahan Nasional, PPAT memiliki kewenangan yang bukan hanya pembuatan akta, tetapi juga dalam melakukan verifikasi sertifikat secara elektronik. Peran PPAT dalam verifikasi sertifikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara sertifikat dengan data yang tersimpan dalam database, serta memverifikasi keabsahan subjek hak dan pihak-pihak yang terlibat dalam akta. PPAT memiliki wewenang di bidang pertanahan, sehingga dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik. Ini berarti bahwa jika terdapat masalah terkait dengan dokumen yang diterbitkan oleh PPAT, kebenaran isi dokumen tersebut tidak perlu diverifikasi oleh pengadilan, tanggal penandatanganannya, atau kebenaran tanda tangan para pihak yang terlibat, selama tidak ada bukti yang menunjukkan adanya pemalsuan, penipuan, atau pelanggaran lain yang dapat menyebabkan dokumen tersebut dinyatakan batal atau harus dibatalkan.

3.2 Kendala dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Sebelum diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, pendaftaran tanah Indonesia tetap dilakukan secara manual oleh pemohon dengan mengirimkan data PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Seiring atas perkembangan zaman pendaftaran tanah dengan cara konvensional, dirasa perlu adanya perubahan, sehingga pedoman terbaru mengenai pendaftaran tanah secara elektronik yang

²⁵ Aan Efendi Susanti, Dyah Ochtorina, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).”

akan diberikan hasilnya berbentuk sertifikat elektronik.²⁶ Tidak hanya pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan cara elektronik, pemeliharaan data baik data fisik ataupun data yuridis pun dilaksanakan dengan cara yang mana perihal tersebut tertera pada Pasal 29 ayat (1) Permen No. 3 Tahun 2023 yang menentukan bahwa “Pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan mencatat perubahan Data Fisik dan/ atau Data Yuridis pada BT-el hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertifikat-el.”

Digitalisasi pendaftaran sertifikat tanah merupakan upaya agrarian nasional untuk tetap menyadari kemajuan zaman yang semakin pesat, perihal tersebut dilaksanakan selaku pengupayaan guna bertahan serta melakukan pencegahan kesulitan terkait masalah pertanahan.²⁷ Dalam penggunaan layanan berbasis digital ini bermaksud dengan tujuan efisiensi biaya dan waktu sehingga pelayanan menggunakan manual atau kertas akan berkurang. Akan tetapi masih banyak pertanyaan masyarakat terkait kendala, dan kesiapan regulasi Indonesia mengenai kebijakan penerbitan sertifikat tanah elektronik. Kementerian ATR/BPN yang membidangi sistem pendaftaran tanah elektronik dalam penerbitan sertifikat elektronik ini masih menimbulkan pro dan kontra di kalangan masyarakat. Selain itu dilihat dari sisi kebermanfaatannya sertifikat tanah konvensional hingga saat ini masih memberikan manfaat yuridis bagi pemilik sertifikat tersebut, jadi untuk penggantian sertifikat tanah konvensional menjadi elektronik bukanlah suatu hal yang harus dilakukan terburu-buru karena mengingat kebermanfaatannya sertifikat konvensional yang masih ada hingga sekarang. Kebermanfaatannya antara sertifikat tanah konvensional dan elektronik hampir sama, yang membedakan hanya jika sertifikat elektronik memberikan manfaat lebih praktis bagi pada pemilikinya.²⁸

Pasca dilakukan penerbitan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 terkait sertifikat elektronik ini ternyata masih menyebabkan kendala di masyarakat Indonesia. Indonesia memiliki masyarakat yang banyak, berbagai hambatan seperti tidak meratanya pejabat pertanahan di daerah sehingga pemerintah kurang respon dalam menanggulangi beberapa masalah sengketa tanah, kesiapan SDM terkait sarana dan prasarana yang ada di daerah seperti tidak meratanya persebaran teknologi dan wawasan khalayak terkait teknologi mampu menimbulkan tantangan untuk Badan Pertanahan Nasional untuk menjalankan peraturan ini.²⁹ Secara umum sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini masih memerlukan sosialisasi kepada masyarakat terutama terhadap masyarakat yang berada di daerah/kabupaten.

²⁶ M Ilham Dwi Putranto and Amin Mansyur, “Urgensi Penerapan Sertifikat Tanah Secara Elektronik,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.

²⁷ “Effenri Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 1994).”

²⁸ Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia.”

²⁹ Rustam Aji, “Digitalisasi, Era Tantangan Media (Analisis Kritis Kesiapan Fakultas Dakwah Dan Komunikasi Menyongsong Era Digital),” *Islamic Communication Journal* 1, no. 1 (2016), <https://doi.org/10.21580/icj.2016.1.1.1245>.

Dalam implementasinya untuk di daerah/kabupaten tentunya berbeda dan lebih sulit dibandingkan di perkotaan. Hal ini menjadi tantangan bagi pemerintah karena di daerah/kabupaten terdapat beberapa kendala geografis seperti di pegunungan, dan pedesaan yang sulit diakses oleh kendaraan. Pemerintah dalam penerapan sertifikat elektronik di daerah tersebut terkendala oleh akses sehingga mengalami kesulitan untuk melakukan sosialisasi, dan kesenjangan teknologi di daerah/kabupaten juga menjadi hambatan karena belum tentu masyarakat yang tinggal di pedesaan menggunakan handphone dan mengerti teknologi. Ketersediaan sarana dan prasarana yang dapat mendukung pelaksanaan Sertifikat ini, seperti halnya komputer melalui sistem yang sesuai dan server database yang melakukan penyimpanan data sertifikat elektronik ini untuk mencegah peretas elektronik publik agar mendapatkan kepercayaan atas perlindungan hukumnya, juga menjadi kendala tambahan. Pemerintah sudah mengeluarkan peraturan terkait sertifikat elektronik. Meski begitu, secara umum masyarakat belum memahami regulasi undang-undang terbaru terkait digitalisasi sertifikat tanah.³⁰

Pada awal pelaksanaan atau implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah tidak diberlakukan untuk masyarakat umum, Hal ini tidak berdampak pada masyarakat secara keseluruhan, namun hanya pada Barang Milik Negara (BMN), sumber daya Badan Usaha Milik Negara (BUMN), organisasi lain, atau industri swasta dengan cakupan yang sangat luas. Apalagi wilayah kantor pertanahan yang hendak melakukan pengesahan elektronik pada tahapan awal ini hanya ada di beberapa wilayah perkotaan saja. Apalagi layanan ATR/BPN fokus pada program strategi pengesahan secara elektronik ini yang hendak mulai diselenggarakan dengan jangka periode 5 (lima) tahun mendatang, setelah itu masih belum jelas apakah tahap-tahap pendaftaran serta persetujuan tanah tersebut sekedar diselesaikan oleh BPN saja atau daerah setempat berpartisipasi di dalamnya, seharusnya dalam proses pendaftaran tanah ini masyarakat turut andil di dalamnya, tidak hanya BPN dan BUMN saja yang mendapatkan validasi. Perihal tersebut berkaitan dengan hak publisitas khalayak yang berprinsip transparansi dan keterbukaan. Guna menjaga kepercayaan masyarakat terhadap layanan BPN, BPN harus menerapkan hak publisitas tersebut, khususnya dalam penyelenggaraan sertifikat elektronik.³¹

Terkait regulasi sebelum Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 sertifikat elektronik dikeluarkan, beberapa undang-undang mengatur perosedur pendaftaran tanah, penyimpanan sertifikat tanah, dan hak kepemilikan sertifikat tanah dalam bentuk buku. Salah satu regulasi yang memiliki kedudukan lebih tinggi dari Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 adalah PP No. 40 Tahun 1996 terkait Hak Guna Usaha, Hak Guna

³⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

³¹ Muhammad Ilham Arisaputra et al., "Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Dalam Penerbitan Sertifikat," *Mimbar Hukum* 29, no. 2 (2017), <https://doi.org/10.22146/jmh.16383>.

Bangunan, dan Hak pakai atas Tanah. Peraturan pemerintah adalah peraturan yang memberikan rincian atau eksposisi lebih tinggi dari undang-undang. Jika keduanya dibandingkan, muatan yang terkandung dalam keduanya berbeda, bahkan kemungkinan adanya ketidaksesuaian yang menyebabkan konflik dalam implementasinya. Sehingga dalam proses pendaftaran ini masyarakat mayoritas lebih memilih menggunakan sertifikat konvensional karena menurut mereka sertifikat konvensional sudah jelas regulasinya sudah dimuat pada PP No. 40 Tahun 1996 serta pelaksanaannya juga sudah bertahun-tahun.³²

Terkait sertifikat tanah sudah dijelaskan dalam aturan yang lebih tinggi yakni PP RI No. 40 Tahun 1996 di mana pada Pasal 7 ayat (3), Pasal 23, serta Pasal 43 PP No. 40 Tahun 1996 yang memuat terkait tanda bukti hak terhadap yang memegang hak-hak tanah diberi sertifikat tanah tersebut, pada pasal tersebut diberikan penjelasan jika “Mendapatkan kepemilikan sertifikat tanah merupakan sebuah hak seseorang jika orang tersebut telah memenuhi persyaratan terkait hak-hak tanah tersebut.” Pada Peraturan Pemerintah tersebut tak dijelaskan sertifikat tersebut wajib berwujud konvensional ataupun elektronik. Berbeda halnya dalam Pasal 18 ayat (1) Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 yang memberikan penjelasan “Dalam hal bidang tanah tidak dapat diterbitkan Sertifikat-el karena Data Fisik dan/atau Data Yuridis kurang lengkap atau bidang tanah masih dipersengketakan, pembukuan hak menghasilkan BT-el yang pengesahannya dilakukan pada lembar pengesahan”. Secara substansial, penting untuk mengacu pada situasi nyata di lapangan, dimana konflik tanah masih sering terjadi di masyarakat dan sulit untuk diselesaikan baik oleh pemilik tanah maupun pemerintah. Akan tetapi, semestinya bukan berperan sebagai sebuah sebab guna mengambil hak khalayak pada kepemilikan sebuah sertifikat tanah. Maka dari itu bisa dikatakan Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 tersebut melakukan pelanggaran suatu aturan yang lebih tinggi yakni PP No. 40 Tahun 1996. UU agrarian yang merupakan UU inti dari tanah belum berubah mengikuti perkembangan zaman, sehingga PP dan Permen dianggap melangkahi UU inti tersebut, sehingga perlu keselarasan dari UU tersebut menjadi kendala bagaimana urgensi sertifikat elektronik tersebut.

Perlindungan hukum yang diberikan Pemerintah dalam mengatasi kekhawatiran masyarakat terkait keamanan, dan kebocoran data sudah diatur dalam, Keputusan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, dalam memberikan jaminan kepastian dan melindungi hukum untuk khalayak luas selaku pemilik sertifikat hak atas tanah elektronik. Untuk mengantisipasi kebocoran data Badan Pertanahan Nasional yang merupakan penanggung jawab sertifikat ini bekerjasama dengan BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara). Hal tersebut sudah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2021 terkait Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) menjadi landasan hukum peraturan BSSN. Memperoleh

³² Maria Farida Indra dalam Sukardi and Widiati E. Prajwalita, “Pendelegasian Pengaturan Oleh Undang-Undang Kepada Peraturan Yang Lebih Rendah Dan Akibat Hukumnya,” *Yuridika* 27, no. 2 (2012), <https://doi.org/10.20473/ydk.v27i2.293>.

keamanan, kedaulatan, serta perlindungan siber nasional, serta mempercepat ekspansi perekonomian, merupakan salah satu tanggung jawab BSSN. Keamanan dokumen elektronik disimpan dalam database yang dilindungi oleh BSSN pada saat pendaftaran tanah secara elektronik. Upaya BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah secara elektronik, kita dapat melihat bahwa mereka bertindak dengan iktikad baik untuk memastikan masyarakat merasa aman dalam memiliki tanah dan hak atas tanah mereka terlindungi oleh hukum.

ATR/BPN dalam hal ini sudah menggunakan Kapasitas informasi terkomputerisasi dilengkapi dengan model enkripsi dan didukung secara berkala di server pusat, dan DRC (*disaster recovery center*) adalah tepat yang dengan cara eksplisit diharapkan guna menempatkan kerangka kerja, aplikasi, dan penguatan informasi ketika terjadi dampak atau bencana serius yang menyebabkan kerusakan pada dokumen yang mempengaruhi satu atau beberapa unit kerja dalam organisasi. Enkripsi adalah cara paling umum untuk mendapatkan keamanan data sehingga tak mampu dibaca oleh individu lainnya tanpa bantuan yang bersifat khusus. Terlebih lagi, surat sertifikat elektronik juga menggunakan hash kode untuk menghindari penipuan. Akan sangat sulit untuk memalsukan arsip elektronik ini karena Anda perlu memecahkan hash kode dan tanda tangan elektronik.

Dengan demikian sertifikat elektronik, dengan asumsi kita menyinggung pedoman yang digunakan oleh Kementrian ATR/BPN, yang dimana mempunyai keamanan yang berlapis, seperti halnya memakai tanda tangan digital yang dikodekan dengan perhitungan kriptografi serta memakai *Hash Code* dan *QR Code*, maka keamanannya dipastikan lebih diperoleh jaminannya daripada menggunakan sertifikat konvensional. Untuk akses masuk ke kerangka sistem elektronik diberikan dengan cara terbatas, pada umumnya diberi akses masuk terhadap pemegang yang berhak, pengadilan, serta ahli pertanahan. Informasi pemilik tanah hendak melakukan penyesuaian terhadap pendekatan perlindungan data pribadi yang mana hanya informasi khusus saja yang mampu diperoleh dengan cara terbuka.³³

Penerapan sertifikat elektronik dalam Negara Indonesia ialah sebuah keharusan guna menuju masa mendatang yang lebih modern. Pemerintah juga harus mempertimbangkan solusi bagi masyarakat yang masih menggunakan sertifikat analog, terutama bagi generasi era orde lama. Masyarakat yang kurang familiar dengan proses pendaftaran tanah elektronik akan mendapatkan bantuan dari kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran tanah, baik guna registrasi pertama kali ataupun peralihan data ke format elektronik, dilakukan melalui transfer data yang terenkripsi. Meskipun proses pendaftaran tanah masih dilaksanakan oleh kantor pertanahan, namun keluarlah hasil berwujud sertifikat elektronik.

³³ Fitri Nuraeni et al., "Implementasi Skema QR-Code Dan Digital Signature Menggunakan Kombinasi Algoritma RSA Dan AES Untuk Pengamanan Data Sertifikat Elektronik," *Seminar Nasional Teknologi Informasi, Komunikasi Dan Industri (SNTIKI) 12*, 2020.

Sertifikat elektronik membuat proses pendaftaran tanah lebih praktis dan hemat biaya karena dilakukan secara digital. Ketersediaan SDM serta infrastruktur dalam tiap kantor pertanahan kabupaten/kota perlu di tingkatkan, serta upaya sosialisasi masyarakat yang dilakukan BPN hingga ke daerah/kabupaten, agar masyarakat tidak khawatir dengan sertifikat elektronik. Karena pada pelaksanaan sertifikat elektronik ini sangat membantu BPN dalam pendaftarannya terutama petugas pengukuran, sangat terbantu dengan teknologi ini. Dengan bantuan satelit, akurasi pengukuran menjadi lebih tinggi karena koordinat batas tanah dapat ditentukan dengan lebih tepat.

Sertifikat dalam bentuk elektronik ini tersimpan di dalam database dengan keamanan yang berlapis. Semua informasi mengenai dokumen hak atas tanah tidak mungkin berubah apabila tidak adanya permintaan dari pemilik hak atas tanah dalam pemeliharaan data sertifikat tersebut. Meskipun pelaksanaannya bertahap, hal ini menciptakan kesadaran masyarakat dengan pemilik tanah sehubungan dengan pergerakan media serta manfaatnya terus diperluas, sertifikat tanah elektronik adalah suatu kebutuhan, jika dilihat dari urgensinya sertifikat tanah ini memberi kepastian yang lebih sah atas kepemilikan tanah serta membatasi mafia tanah dan sengketa tanah. Layanan pendaftaran tanah dengan cara elektronik di BPN yang memberikan hasil berupa penyimpanan sertifikat tanah elektronik hendak memberikan keamanan tambahan dari resiko banjir, kebakaran, serta kehilangan atau pencurian oleh pemilik tanah.

Keinginan pemerintah untuk mengikuti kemajuan teknologi dengan proses pendaftaran tanah elektronik perlu diapresiasi. Namun, untuk memastikan kepastian dan manfaat hukum, Kementerian ATR/BPN sebaiknya meninjau ulang regulasi dalam peraturan yang ada. Karena pendaftaran tanah sangat penting untuk kepastian hukum, pemerintah perlu merevisi/mengubah mengenai PP Pendaftaran Tanah menjadi menggunakan sertifikat elektronik untuk segala bentuk pertanahan. Saat ini, regulasi dan penerapan sertifikat elektronik belum sepenuhnya sinkron karena banyak masyarakat yang belum siap menerima sistem ini. Meskipun regulasi tentang pendaftaran elektronik di Indonesia sudah cukup baik, masih perlu diatur lebih rinci, terutama terkait persengketaan tanah jika sertifikat elektronik diterapkan secara penuh di Indonesia. Maka dalam hal tersebut perlunya keselarasan antara PP dan Permen agar tidak muncul asumsi bahwa Permen melangkahi UU yang kedudukannya lebih tinggi sehingga memunculkan kesadaran masyarakat akan urgensi sertifikat elektronik yang dilakukan pemerintah ini benar sungguh-sungguh dalam pelaksanaannya.

4. PENUTUP

Kementerian ATR/BPN di era digital ini mengimplementasikan Sertifikat elektronik sebagai suatu langkah positif sebagai bentuk penyempurnaan pelayanan dan modernisasi melalui Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Urgensi atau kepentingan dari pendaftaran tanah atau pembuatan sertifikat secara elektronik bagian dari tujuan pokoknya ialah guna mengurangi angka sengketa hingga pemalsuan yang selama ini sering terjadi, memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, tujuan pendaftaran

tanah ialah sebagai bentuk data tanda bukti pemilik atas tanah. Dalam pelaksanaannya pemerintah harus meningkatkan ketersediaan SDM serta infrastruktur dalam tiap-tiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, serta upaya sosialisasi masyarakat yang dilakukan BPN hingga ke daerah/kabupaten, agar masyarakat tidak khawatir dengan sertifikat elektronik, dan memahami tentang regulasi sertifikat elektronik. Terkait regulasi tentang sertifikat elektronik Kementerian ATR/BPN sebaiknya meninjau ulang regulasi dalam peraturan yang ada. Karena pendaftaran tanah sangat penting untuk kepastian hukum, pemerintah perlu merevisi/mengubah mengenai PP Pendaftaran Tanah menjadi menggunakan sertifikat elektronik untuk segala bentuk pertanahan. Meskipun regulasi tentang pendaftaran elektronik di Indonesia sudah cukup baik, masih perlu diatur lebih rinci, terutama terkait persengketaan tanah jika sertifikat elektronik diterapkan secara penuh di Indonesia. Sertifikat elektronik yang dilakukan secara digital sangat membantu Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftarannya terutama petugas pengukuran tanah dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Penerapan sertifikat elektronik di Negara Indonesia ialah sebuah keharusan guna menuju masa mendatang yang lebih modern untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, guna mencegah sengketa tanah dan penyalahgunaan data. Sertifikat elektronik perlu diterapkan karena dapat mempermudah proses pendaftaran tanah lebih praktis dan hemat biaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdat, Amelia Akef, and Atik Winanti. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang dikuasai Pihak Lain." *Borneo Law Review* 5, no. 1 (2021): 69–87. <https://doi.org/10.35334/bolrev.v5i1.1979>.
- Aji, Rustam. "Digitalisasi, Era Tantangan Media (Analisis Kritis Kesiapan Fakultas Dakwah Dan Komunikasi Menyongsong Era Digital)." *Islamic Communication Journal* 1, no. 1 (2016). <https://doi.org/10.21580/icj.2016.1.1.1245>.
- Alimuddin, Nur Hidayani. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Sasi* 27, no. 3 (2021). <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.
- Anugrahany, Galuh Dwi, Zidna Faizahtur Rohmah, Devan Nurstyo, and Kuswan Hadji. "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang." *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 8 (2024): 91–100. <https://doi.org/10.3783/causa.v1i1.571>.
- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Arifin, Bur, and Apriani Desi. "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah." *UIR Law Review* 1, no. 02 (2017). <https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>.
- Arisaputra, Muhammad Ilham, Muhammad Ashri, Kasman Abdullah, and Dian Utami Mas Bakar. "Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Dalam Penerbitan Sertifikat." *Mimbar Hukum* 29, no. 2 (2017). <https://doi.org/10.22146/jmh.16383>.
- Ermasyanti. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah." *Keadilan Progresif* 3 Nomor 1, no. 26 (2012).

- Herawza, Muhammad Fachri, Muhammad Surial, Zaki Elyunusi, Iqra Chandra, and Ainun Ayu Pratiwi. "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah." *Unesrev* 6, no. 1 (2023): 2330–37. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>.
- Kukuh, Sudarmanto, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsia. "Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310–19. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.
- Maria Farida Indra dalam Sukardi, and Widiati E. Prajwalita. "Pendelegasian Pengaturan Oleh Undang-Undang Kepada Peraturan Yang Lebih Rendah Dan Akibat Hukumnya." *Yuridika* 27, no. 2 (2012). <https://doi.org/10.20473/ydk.v27i2.293>.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 540. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertifikat Tanah Elektronik." *Jurnal Tunas Agraria* 7, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>.
- Naja, Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- Nuraeni, Fitri, Yoga Handoko Agustin, Dede Kurniadi, and Imas Dewi Ariyanti. "Implementasi Skema QR-Code Dan Digital Signature Menggunakan Kombinasi Algoritma RSA Dan AES Untuk Pengamanan Data Sertifikat Elektronik." *Seminar Nasional Teknologi Informasi, Komunikasi Dan Industri (SNTIKI) 12*, 2020.
- Pemerintah Pusat. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (2021).
- Perangin, Effenri. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 1994.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (2023).
- Prihandini, Nadia Aurnynisa, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin. "Analisis Yuridis Pemecahan Tanah Pertanian Kurang Dari Batas Minimum Kepemilikan Tanah Pertanian Karena Pewarisan Di Kabupaten Pati." *Semarang Law Review* 2, no. 2 (2021): 190–202. <https://journals.usm.ac.id/index.php/slr/article/view/3849>.
- Putranto, M Ilham Dwi, and Amin Mansyur. "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>.
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Seorjono Soekanto dan Sri Mahmuji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Shella Aniscasary Shella, and Risti Dwi Ramasari. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang

- Nomor 1 Tahun 2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2022. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Silviana, Ana. “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068>.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sudarto Sudarto. “Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik.” *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 1, no. 2 (2022). <https://doi.org/10.55606/jurrish.v1i2.1286>.
- Sugianto, Qisthi Fauziyyah, and Widhi Handoko. “Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital.” *Notarius* 12, no. 2 (2019). <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29004>.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Graphika, 2010.
- Susanti, Dyah Ochterina, dan Aan Efend. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Sutrisno Hadi. *Metodologi Research Jilid I*. Yogyakarta: Andi, 2000.
- Zefanya, Audry, and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.