

**PROSPEK SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI UPAYA  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH  
GUNA TERWUJUDNYA E-GOVERNMENT DI ERA 4.0**

Oleh:

**Muhamad Maslan**

Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Barat

Email: amaslan71@gmail.com / amaslan027@gmail.com

**Abstrak**

Belakangan ini masyarakat mulai dihebohkan dengan informasi-informasi yang berkembang di media terkait perubahan sertipikat dari analog menjadi digital yang masih simpang siur mengenai penerbitan sertipikat dalam bentuk elektronik. Tidak sedikit dari mereka menangkap informasi yang kurang sesuai terkait hal tersebut, apalagi dengan adanya masyarakat yang belum terbuka akan akses digital yang membuat mereka menjadi panik dan kebingungan. Tentu saja itu diwajibkan karena Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik tersebut merupakan kebutuhan pokok yang menyangkut kehidupan masyarakat secara berkelanjutan di masa mendatang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normative dengan sifatnya deskriptif dan menggunakan data sekunder dengan teknik *descriptive analytics*. Menjawab kepentingan tersebut serta kepentingan masyarakat lainnya, maka penulis melakukan penelitian mengenai “Prospek Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Dalam Mewujudkan E-Government Di Era 4.0”. Dimana didalamnya penulis membahas mengenai 2 (dua) hal pokok yaitu: mengenai sertipikat elektronik dalam sistem pertanahan nasional dan perlindungan hukum terhadap sertipikat elektronik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan sifatnya deskriptif dengan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dari hasil penelitian diperoleh data bahwa meskipun Permen nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik tersebut sudah sah diundangkan dari 12 Januari 2021 sampai dengan 12 Juni 2021 atau sudah berjalan selama 5 bulan dan sudah ditentukan daerah-daerah yang menjadi *Pilot Project* akan tetapi sampai waktu tersebut belum ada satupun sertipikat yang diterbitkan dalam bentuk elektronik. Adapun yang menjadi alasan belum adanya sertipikat elektronik yang diterbitkan adalah masih dilakukannya peningkatan kualitas data di Kantor Pertanahan untuk dapat memastikan bahwa data yang ada benar-benar sudah siap dan sudah tepat, artinya bahwa masih belum siapnya Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat elektronik dan masih memerlukan waktu untuk dapat terlaksananya

penerbitan sertipikat secara elektronik.

**Kata Kunci:** Perlindungan hukum, Sertipikat elektronik, E-government,.

### ***Abstract***

*Recently, the public has begun to be shocked by the information that has developed in the media regarding the change of certificates from analog to digital which is still confusing regarding the issuance of certificates in electronic form. Not a few of them catch information that is not appropriate in this regard, especially with the existence of people who are not yet open to digital access which makes them paralyzed and confused. Of course, this is reasonable because Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning electronic certificates is a basic need that concerns people's lives in a sustainable manner in the future. This research uses normative legal research with descriptive nature and uses secondary data with descriptive analytics technique. Answering these interests and the interests of other communities, the authors conducted research on "Prospects of Electronic Land Certificates as Legal Protection Efforts in Realizing E-Government in Era 4.0". Where in it the author discusses 2 (two) main things, namely: about electronic certificates in the national land system and legal protection of these electronic certificates. This research uses normative legal research methods and is descriptive in nature with an approach to legislation. The legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. From the results of the study, data obtained that although the Ministerial Regulation number 1 of 2021 about electronic certificates was legally promulgated from January 12, 2021 to June 12, 2021 or it had run for 5 months and the regions that became Pilot Projects had been determined, but until that time it had not been done. none of the certificates are issued in electronic form. The reason for the absence of electronic certificates being issued is that the data quality improvement is still being carried out at the Land Office to make sure that the existing data is really ready and correct, meaning that the Land Office is still not ready to issue electronic certificates and it still takes time. to be able to carry out the issuance of certificates electronically.*

**Keywords:** *Legal protection, Electronic certificate, E-government,.*

### **A. Pendahuluan**

Dunia kini memasuki era revolusi industri 4.0 yakni menekankan pada pola *digital economy, artificial intelligent, big data, robotic* atau dikenal sebagai fenomena *disruptive innovation* (suatu era dimana akan ada banyak hal yang baru sehingga yang lama seolah-olah menjadi ketinggalan zaman bahkan kuno). Industri mulai menyentuh dunia virtual, berbentuk konektivitas manusia, mesin, dan data,

semua sudah ada dimana-mana. Istilah ini dikenal dengan nama *internet of things*.<sup>1</sup>

Transformasi digital dan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi telah membawa perubahan besar, baik dalam sektor industri, pendidikan, sosial, tidak terkecuali Pemerintah sebagai lembaga pelayanan publik. Dimana sektor pelayanan publik harus mampu menyikapi perkembangan teknologi informasi dengan inovasi-inovasi yang tentunya dapat memberikan pelayanan secara optimal (*service excellence*).

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi sangat mempengaruhi kehidupan, baik dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, dunia kerja (swasta), maupun dunia kerja pemerintahan, tidak terkecuali Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga Kementerian yang berkaitan langsung dengan masyarakat. Prospek perkembangan teknologi informasi dan komunikasi ini tentunya dapat menjadi potensi besar bagi pemerintah untuk dapat meningkatkan kesejahteraan, ataupun sebaliknya, suatu negara akan mengalami ketertinggalan dari negara-negara lain.

Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sebagai lembaga publik yang berperan pasif dalam memberikan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah, harus dapat memberikan kepastian dan mengikuti perkembangan sesuai tupoksi (tugas pokok dan fungsi).

Kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada Kementerian ATR/BPN berupa hak dan kewajiban. Hak tersebut berupa hak untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Sementara kewajibannya memberikan pelayanan dan perlindungan, baik pelayanan kepada Negara maupun pelayanan kepada masyarakat, serta dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya telah bersertipikat. Sertipikat dapat dijadikan dasar dalam memperoleh perlindungan hukum oleh pemilik hak, dimana sertipikat tersebut sebagai bukti atas suatu kepemilikan yang diakui dan dilindungi oleh pemerintah.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemanfaatan teknologi komunikasi dan

---

<sup>1</sup> Trie Sakti, dkk., "Penelitian Perilaku Pegawai dan Kultur Organisasi Kementerian ATR/BPN Menuju Era Industri 4.0", Jurnal Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 3.

informasi dalam proses pemerintahan (e-government) sebetulnya sudah mulai digaungkan pada tahun 2003 melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan E-Government. Presiden menginstruksikan kementerian dan lembaga pemerintah untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai tugas, fungsi, dan kewenangan untuk melaksanakan pengembangan e-government secara nasional.<sup>2</sup>

Dalam pelaksanaannya dalam menyikapi tantangan perkembangan tersebut, Badan Pertanahan Nasional telah melakukan beberapa tahapan pelaksanaan pelayanan secara online yang mengarahkan kepada era terkini yaitu era digitalisasi. Pelayanan yang sudah dilakukan secara online di antaranya adalah pengecekan online, Zona Nilai Tanah (ZNT) online, Hak Tanggungan Elektronik (HT-El), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), serta yang masih dalam tahap awal pelaksanaan yang sedang menjadi trending topik adalah terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Sebagai upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Serta sebagai upaya memberikan kemudahan pelayanan dimasa digital seperti saat ini.

Perlindungan dan kepastian hukum atas suatu tanah dan atau bangunan telah dijelaskan didalam pasal 28D ayat (1) UUD 1945 dan Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997

:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah”

Dalam upaya memberikan jaminan perlindungan dan kepastian, maka Pemerintah melakukan pembaharuan-pembaharuan guna mengikuti perkembangan

---

<sup>2</sup> Septina Marryanti Prihati, dkk., “*Penelitian Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online*”, Jurnal Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 2.

era 4.0. Salah satu pembaharuan dibidang Agraria yaitu dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dimana Permen tersebut bertujuan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik. Dengan terlaksananya penerbitan sertipikat secara elektronik maka akan mempermudah bagi pemilik hak kedepannya jika akan melakukan sebuah transaksi, pemilik hak tidak perlu datang ke BPN untuk mengurus segala urusan dibidang pertanahan, dimana hal tersebut dapat dipermudah dengan tidak ada kewajiban pemilik hak untuk bertatap muka di Kantor Pertanahan tersebut, sehingga jelas bahwa penerbitan sertipikat elektronik sangat terkait dengan pelayanan publik dimasa digitalisasi seperti sekarang ini.

Salah satu amanat Nawa Cita yang ditetapkan oleh Presiden Joko Widodo adalah agar Indonesia menjadi bangsa yang mandiri secara ekonomi dan berdaya saing. Manifestasi dari amanat tersebut dengan mengedepankan investasi sebagai salah satu mesin penggerak pertumbuhan dalam pembangunan nasional. Investasi dari dalam maupun luar negeri merupakan komponen pembentuk pendapatan nasional yang berdampak pada pertumbuhan nasional dan dapat memberikan efek pertumbuhan pada pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat. Salah satu elemen yang menentukan dalam menarik investasi, khususnya bagi investor asing adalah pemberian fasilitas berupa kemudahan berusaha (*Ease of Doing Business/EODB*) di suatu negara.<sup>3</sup>

Gambaran umum kinerja tersebut dapat diukur melalui indikator *Ease of Doing Business* (EoDB) tahunan yang dirilis oleh Bank Indonesia. Indek EoDB Indonesia berada diperingkat ke-73 dari 190 di tahun 2019. Kemudahan berbisnis di Indonesia rata-rata 109,45 sepanjang periode 2008-2018, mencapai rekor terburuk di peringkat ke-129 di tahun 2008, dan rekor terbaik di peringkat ke-72 di tahun 2017.<sup>4</sup>

Untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan

---

<sup>3</sup> The Word Bank, "Easy of Doing Business", diakses dari <http://www.doingbusiness.org/en/rankings> pada tanggal 01 Juli 2021 pukul 00:05.

<sup>4</sup> <http://www.doingbusiness.org/en/rankings>, pada tanggal 31 Maret 2021 pukul 16:05.

indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.<sup>5</sup> Selain itu, modernisasi layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipicu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan.<sup>6</sup>

Perubahan dari sertipikat analog menjadi digital dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik hak karena dapat menghilangkan kemungkinan-kemungkinan terjadinya duplikasi sertipikat di masyarakat, selain itu sertipikat hanya dapat diakses oleh pemilik hak, serta kelebihan lainnya yaitu diperolehnya informasi mengenai bidang-bidang tanah oleh pihak-pihak yang berkepentingan, pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.<sup>7</sup>

Sementara menurut Sekretaris Jenderal Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) Dewi Kartika mengkritisi kebijakan sertipikat elektronik yang berpotensi memperparah konflik agraria, mengukuhkan ketimpangan dan monopoli tanah oleh badan usaha swasta dan negara. Dari sisi hukum, dia menjelaskan rakyat berhak menyimpan sertipikat asli yang telah diterbitkan. Sertipikat elektronik seharusnya menjadi sistem pelengkap, dan tujuannya memudahkan database pertanahan di kementerian. Jadi, digitalisasi bukan bersifat menggantikan hak rakyat atas sertipikat asli. Menurutnya, sistem IT yang dikelola BPN pun belum benar-benar aman. Aspek security dan reformasi birokrasi pertanahan yang belum terjamin berpotensi menghilangkan data-data rakyat pemilik tanah.<sup>8</sup>

Dari pro dan kontra terhadap perubahan sertipikat analog menjadi digital/

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional tentang sertipikat elektronik*, Permen Nomor 1 tahun 2021, bagian menimbang.

<sup>6</sup> Septina Marryanti Prihatin, dkk., *Op. cit.*

<sup>7</sup> <http://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah>, pada tanggal 02 Juli 2021 pukul 08:39.

<sup>8</sup> <https://finance.detik.com/properti/d-5361007/pakar-kritik-rencana-sertifikat-tanah-elektronik-ini-catatannya>, pada tanggal 02 Juli 2021 pukul 08:40.

elektronik, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penulisan penelitian terkait hal tersebut. Dalam pandangan penulis sebelum dilakukannya penelitian, bahwa penelitian ini akan mengarah kepada prospek penerbitan sertipikat elektronik di Indonesia seiring dengan pro dan kontra yang terjadi dilihat dari kondisi Kantor Pertanahan dan kemajuan pola pikir masyarakat sendiri dalam menerima perubahan dari analog menjadi digital. Karena pada dasarnya perubahan tersebut mengarah kepada perbaikan dan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah. Serta kemajuan teknologi yang tidak dapat dihindari tersebut, oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian mengenai prospek diterbitkannya sertipikat elektronik sebagai upaya memberikan perlindungan bagi terwujudnya e-government. Namun untuk dapat memberikan jawaban yang pasti mengenai prospek penerbitan sertipikat elektronik apakah sebagai upaya perlindungan hukum perlu dilakukannya penelitian, sehingga penulis berharap dari hasil penelitian tersebut dapat memperoleh data mengenai tujuan utama diterbitkannya sertipikat elektronik tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang pokok tersebut diatas, maka timbul permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Prospek Penerbitan Sertipikat Elektronik Dapat Mewujudkan E-Government?
2. Bagaimana Prospek Penerbitan Sertipikat Elektronik yang Dapat Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah?

## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Prospek Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Pertanahan Nasional.**

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan menurut Permen Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan melalui sistematis maupun sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah

suatu Desa/ Kelurahan,<sup>9</sup> sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>10</sup>

Dalam ketentuan Permen nomor 3 tahun 1997 BAB III bagian kesatu tersebut dilakukan secara sistematis yaitu: penetapan lokasi, persiapan, pembetulan panitia adjudikasi, penyuluhan, pengumpulan data fisik, pengumuman, pengesahan, penegasan hak/ pengakuan hak/ pemberian hak, pembukuan, penerbitan, dan penyerahan produk. Sementara pendaftaran tanah secara sporadik terdapat dalam ketentuan Permen nomor 3 tahun 1997 BAB III bagian kedua yaitu dilakukan dengan permohonan pendaftaran tanah, pengukuran, pengumpulan dan penelitian data fisik dan yuridis, pengumuman dan pengesahan, penegasan konversi dan penegasan hak, pembukuan, dan penerbitan sertipikat.

Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas tanah adat menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebelum didaftarkan harus dikonversi terlebih dahulu, baik secara sistematis maupun sporadik. Melalui lembaga konversi hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA disesuaikan dengan hak yang ada di UUPA. Terhadap hak atas tanah adat yang memiliki bukti-bukti tertulis atau tidak tertulis dimana pelaksanaan konversi dilakukan oleh Panitia Pendaftaran Adjudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk sistematis atau dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk sporadik, prosesnya dilakukan dengan penegasan hak sedangkan terhadap hak atas tanah adat yang tidak mempunyai bukti dilakukan dengan proses pengakuan hak.<sup>11</sup>

Dalam rangkaian pendaftaran tanah pertama kali, akhir dari proses pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang umum disebut "sertipikat" sebagai alat bukti hak yang kuat. Jaminan kekuatan dan kepastian hukum sertipikat yang diterbitkan melalui pengakuan hak sama dengan sertipikat

---

<sup>9</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 tahun 1997, Pasal 1 angka 10.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

<sup>11</sup> Kartika Widyaningsih, dkk., "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat", *Notarius Jurnal Studi Kenotariatan* Vol 12, Universitas Diponegoro, 2019, hlm. 830.

yang diterbitkan melalui konversi maupun penegasan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 dan pasal 23 UUPA dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat adalah data yang benar dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>12</sup>

Dalam ketentuannya Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), mempunyai tugas dan fungsi yang telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang salah satunya yaitu mengenai pendaftaran tanah;<sup>13</sup> Dimana output dari proses pendaftaran tanah adalah sertipikat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum dan terlaksananya tujuan itu, maka diperlukan adanya suatu pengawasan terhadap pelaksanaan pelayanan secara elektronik. Karena pada dasarnya hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin "kepastian hukum" demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.<sup>15</sup> Oleh karena itu diperlukan suatu divisi/bagian yang secara intern mengawasi terhadap pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik dilingkungan kantor pertanahan, baik terhadap penyelenggaraan sertifikasinya, terhadap aplikasi-aplikasi pendukung, maupun terhadap proses pelaksanaannya dilapangan.

Pada 12 Januari 2021, Pemerintah melalui Menteri ATR/BPN mengeluarkan peraturan sebagai tindak lanjut dari ketentuan UU nomor 19 tahun 2016 tentang perubahan atas UU nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, ketentuan UU nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 831.

<sup>13</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional*, UU No. 48 tahun 2020.

<sup>14</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Nomor 7 tahun 2019.

<sup>15</sup> Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN "Sosialisasi Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia", (Materi paparan disampaikan pada rapat internal pegawai Kementerian ATR/BPN), hlm.20.

Dan Transaksi Elektronik, ketentuan UU nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka diterbitkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dimana didalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa Kementerian ATR/BPN diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria, sebagaimana aturan sebelumnya, hanya saja yang membedakan pada produk yang dihasilkan berupa perubahan sertipikat dari analog menjadi sertipikat elektronik.

Layanan informasi pertanahan secara elektronik sebenarnya sudah bisa berjalan di Kantor Pertanahan. Jenis layanan informasi pertanahan yang sudah berjalan tersebut diantaranya : Pengecekan Elektronik (Pengecekan El), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi data tekstual dan/atau spasial, Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Informasi titik koordinat, Informasi paket data Global Navigation Satellite System (GNSS)/Continuously Operating Reference System (CORS), Informasi peta pertanahan, Informasi tata ruang, dan, Layanan informasi pertanahan lainnya.<sup>16</sup>

Pelayanan online yang sudah berjalan seperti yang telah disebutkan diatas merupakan layanan-layanan yang ada pada kantor pertanahan, dan telah secara nyata memberikan manfaat dan kemudahan kepada masyarakat. Dimana masyarakat dapat lebih dimudahkan dalam mendapatkan informasi-informasi secara mudah, cepat, aman, dengan informasi yang terbuka. Sehingga sampai dengan saat ini kantor pertanahan masih mengembangkan inovasi-inovasi dalam bidang pelayanan demi memberikan kemudahan dan keyakinan kepada masyarakat bahwa Kantor Pertanahan mampu dan sanggup menerapkan pelayanan-pelayanan secara elektronik, termasuk pelayanan penerbitan sertipikat secara elektronik.

Penerbitan sertipikat sebelumnya dilakukan melalui proses pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dimana tujuannya adalah untuk meningkatkan pembangunan nasional dan menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan adanya jaminan kepastian hukum tersebut terhadap pemegang hak

---

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik*, Permen Nomor 5 Tahun 2017.

atas tanah, maka masyarakat akan merasa aman dan merasa membutuhkan untuk mensertipikatkan tanah yang dimilikinya tersebut.

Penerbitan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar yaitu meliputi: pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan nya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen yang dilaksanakan melalui sistem elektronik.<sup>17</sup> Sementara penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, atau tanah wakaf, dan dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>18</sup>

Kebutuhan masyarakat akan informasi pertanahan yang transparan, modern, dan memudahkan menjadi sangat dibutuhkan. Sehingga secara hemat prospek penerbitan sertipikat elektronik dipandang perlu untuk direalisasikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut diatas, dan mengikuti perkembangan era 4.0 yang mengarah kepada pelayanan e-government. Dimana dengan diterbitkannya sertipikat secara elektronik akan memberikan nilai positif terhadap indikator kemudahan berusaha (*EoDB Registering Property*), dan sistem pelayanan pertanahan yang lebih baik.

Selain itu ATR/BPN sebagai lembaga yang dapat menerbitkan sertipikat secara elektronik akan mendapatkan kemudahan-kemudahan. Kemudahan-kemudahan tersebut: pertama dalam memberikan pelayanan prima kepada masyarakat pengguna layanan. Dengan sistem pelayanan secara elektronik maka ada kemudahan dalam memberikan pelayanan, karena semua kebutuhan data terkait dengan pertanahan telah tersimpan dalam data elektronik, sehingga memudahkan dan mempercepat dalam menyiapkan data-data yang dibutuhkan. Kedua dalam mengolah arsip pertanahan, BPN tidak perlu lagi menyiapkan dan merapikan tempat penyimpanan berkas-berkas fisik yang semakin hari semakin bertambah

---

<sup>17</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Sertipikat Elektronik*, Permen Nomor 1 tahun 2021, Pasal 6 dan Pasal 7.

<sup>18</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Sertipikat Elektronik*, Permen Nomor 1 tahun 2021, Pasal 14

sehingga membutuhkan tempat penyimpanan yang sangat luas.

Kemudahan lainnya dapat dirasakan oleh pengguna layanan/ pemilik hak atas tanah dengan pihak ketiga. Dimana dengan data secara elektronik pemilik hak tidak perlu lagi khawatir akan terjadinya kerusakan terhadap sertipikat akibat banjir, terbakar, atau bahkan kehilangan sertipikat secara fisik. Selain itu dengan data digital pemilik hak dapat melakukan transaksi tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan secara langsung, melainkan bisa dilakukan secara daring. Sementara pihak ketiga dapat memiliki jaminan atas data digital yang diberikan oleh pemilik hak tanpa harus khawatir adanya data palsu yang sering terjadi pada sertipikat analog. Karena data hanya bisa diberikan oleh pemilik hak yang sebenarnya dan orang lain tidak akan mampu menunjukkan bukti kepemilikan atas bidang tanah yang bukan miliknya.

Selain itu kedepannya jika sertipikat elektronik telah memiliki petunjuk pelaksana (juklak) atas Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik tersebut, maka akan memberikan kemudahan bagi pegawai pemerintah untuk dapat menerapkan layanan pertanahan secara aturan yang telah ditetapkan dalam juklak. Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa prospek penerbitan sertipikat elektronik harus dapat terealisasi dan menjadi sangat dibutuhkan untuk memberikan kepastian kepada pemilik hak.

Namun sampai dengan saat ini dalam pelaksanaannya di beberapa daerah masih belum dapat diterapkan mengingat masih minimnya infrastruktur dan pengetahuan dalam media elektronik. Akan tetapi kedepannya akan dipersiapkan secara menyeluruh. Sehingga dalam menerapkan kebijakannya pemerintah mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana, prasarana, dan *publik awareness* sebagai upaya pemerintah dalam mengikuti perkembangan era transformasi digital.

Adapun Daerah-daerah yang dijadikan *pilot project* dalam pelaksanaan sertipikat elektronik adalah : Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Kantor Pertanahan Surabaya

1, dan Kantor Pertanahan Surabaya 2.

Alasan 7 Kantor Pertanahan yang dijadikan *pilot project* menurut narasumber Bapak Ginanjar Drajad Prakoso selaku Penata Kadastral Pertama Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, bahwa penentuan *pilot project* adalah berdasarkan kepada kantor pertanahan mana yang mempunyai resource yang cukup untuk mendukung program yang ditetapkan oleh Kementerian. Pertama, mulai dari infrastruktur sarana prasarana, dan kedua dari SDMnya, karena itulah 7 Kantah tersebut dijadikan *pilot project* yang dinilai oleh Kementerian dapat menjadi tolak ukur pelaksanaan sertipikat elektronik. Sehingga di Kantah-kantah lain belum menerapkan penerbitan sertipikat secara elektronik.<sup>19</sup>

Jika dilihat dari prospek nya, penerbitan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan secara elektronik memiliki banyak manfaat dan keuntungan. Manfaat dan keuntungan tersebut diantaranya :

1. BPN dapat memberikan pelayanan pertanahan yang transparan, modern, dan memudahkan. Pelayanan yang transparan akan memberikan jaminan kepada sistem pelayanan pertanahan yang bersih dari kemungkinan-kemungkinan adanya tindakan korupsi, kolusi dan nepotisme oleh pihak-pihak tertentu yang dapat merugikan. Pelayanan pertanahan yang modern dapat memberikan kemudahan dengan sistem pendaftaran yang canggih dan dapat memudahkan bagi pengguna layanan pertanahan dimasa kini, serta mengikuti arah perkembangan zaman.
2. Melindungi data kantor pertanahan dari kemungkinan-kemungkinan yang bisa terjadi pada sistem lama, seperti hilangnya data kantor pertanahan akibat terjadinya kebakaran atau banjir yang dapat merugikan pemilik hak atas tanah yang kehilangan datanya tersebut. Dengan sistem pertanahan secara elektronik akan memberikan jaminan terhadap hilangnya data kantor pertanahan akibat kebakaran ataupun banjir, karena data tersimpan dalam bentuk elektronik.
3. Melindungi pemegang hak atas tanah dari sengketa-sengketa peralihan hak ataupun dari kemungkinan adanya sertipikat ganda. Sertipikat yang diterbitkan

---

<sup>19</sup> Ginanjar Drajad Prakoso, Wawancara Pribadi, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta, 04 Juni 2021.

secara elektronik hanya bisa diketahui datanya oleh pemilik yang terdaftar dalam kantor pertanahan. Sehingga tidak terjadi lagi adanya jual beli sertipikat palsu dimasyarakat.

4. Untuk meningkatkan *Ease of Doing Business (EoDB) Registering Property*, sehingga dapat meningkatkan investor di Indonesia dengan menunjukkan iklim yang kondusif untuk memulai sebuah usaha di Indonesia. Dimana indikator dalam penilaian EoDB tersebut salah satunya adalah kemudahan dalam pengurusan perijinan dan kemudahan melakukan pendaftaran tanah.

Adapun yang menjadi alasan belum adanya sertipikat yang diterbitkan secara elektronik adalah:

1. Masih dilakukan peningkatan kualitas data di Kantor Pertanahan. Peningkatan kualitas data tersebut bertujuan untuk dapat memastikan bahwa data yang ada benar-benar sudah siap dan sudah tepat. Sehingga proses penerbitan sertipikat secara elektronik akan terbantu dalam proses pemetaannya.
2. Belum adanya peraturan pelaksana dari Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tersebut, sehingga membuat pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik belum dapat diterapkan. Peraturan pelaksana tersebutlah yang nantinya mengatur mengenai proses pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik tersebut, bagaimana proses pendaftarannya, bagaimana pelaksanaannya di kantor pertanahan, apakah prosesnya akan sama dengan penerbitan sertipikat analog, apakah daftar isian yang termuat dalam sertipikat elektronik akan berbeda ataukah akan sama dengan yang lama, bagaimana dengan tata cara dan waktu pelaksanaan pengumuman dan pengesahan pada saat pendaftaran tanah pertama kali, dan lain-lain. Dimana ketentuan-ketentuan tersebut harus diatur lebih lanjut sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pelaksanaannya.

Disatu sisi penerbitan sertipikat secara elektronik memang sangat dibutuhkan mengingat perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat akan keterbukaan informasi publik, serta kebutuhan-kebutuhan akan perlindungan hak atas tanah terhadap pemilikinya, namun disisi lain Pemerintah belum mampu dan belum siap dalam pelaksanaannya. Hal tersebut dapat dilihat dari hasil penelitian bahwa belum adanya sertipikat yang diterbitkan secara elektronik. Meskipun telah diterbitkannya

atauran penerbitan sertipikat secara elektronik serta aturan pendukung lainnya seperti aturan yang terkait dengan pelaksanaan elektronik yaitu UU Informasi dan Transaksi Elektronik, UU Cipta Kerja, serta UU Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik telah dibuat dan telah disahkan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa masih belum siapnya Kementerian ATR/BPN dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat secara elektronik dan pelaksanaannya dimungkinkan masih memerlukan waktu yang tidak dapat ditentukan dalam penerbitan sertipikat secara elektronik.

Adapun Negara yang sudah lebih lama menggunakan sistem elektronik yang dapat dijadikan contoh seperti Negara yang penulis amati dalam jurnal internasional yang telah sukses dengan sistem elektroniknya adalah Estonia. Dimana Estonia sebagai sebuah Negara berdaulat di kawasan Baltik di Eropa Utara yang telah sukses menggunakan system elektronik diberbagai sektor baik swasta maupun pemerintahan.<sup>20</sup> Dari hasil yang telah dilakukan, Estonia telah sukses menerapkan sistem elektronik hal tersebut dapat dilihat dari posisi Estonia dalam indikator *Ease of Doing Business* (EoDB) *Registering Property* di ranking ke-6 yang dirilis oleh The Word Bank (diakses pada 26 Juli 2021).<sup>21</sup> Selain Estonia ada juga Negara-negara tetangga yang sudah menggunakan sistem elektronik seperti Australia, Malaysia, Jepang, dan Filipina.

Selain adanya ketidak yakinan pegawai menurut penulis disebabkan karena memang masih banyaknya bidang tanah yang belum terpetakan sehingga ada kekhawatiran dan ketidak yakinan bahwa penerbitan sertipikat elektronik tersebut belum dapat berjalan. Hal itu bisa kita lihat dari data bidang tanah yang belum terdata dan masih dalam pengerjaan seperti pelaksanaan program percepatan PTSL. Dengan target tiap tahun yaitu : 2017 sejumlah 5.000.000 bidang, 2018 sejumlah 7.000.000 bidang, 2019 sejumlah 9.000.000 bidang, 2020-2023 sejumlah masing-masing 10.000.000 bidang, dan 2024 sejumlah 2.444.710 bidang, sehingga dengan target yang telah ditentukan tersebut baru akan selesai di awal tahun 2025 untuk

---

<sup>20</sup> Vali, Ingmar. dkk, Op. cit.

<sup>21</sup> The Word Bank, "Statement of World Bank Group on Discontinuing Doing Business Report", diakses dari <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/estonia>, pada tanggal 26 Juli 2021 pukul 18:55.

bidang yang belum terdaftar.<sup>22</sup>

Tabel : Target capaian PTSL 2017 s.d. 2025<sup>23</sup>

<b>TARGET CAPAIAN PTSL 2017 s.d. 2025</b>		
<b>Bidang belum terpetakan 63.444.710 bidang</b>		
<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Target (Bidang)</b>
1	2017	5.000.000
2	2018	7.000.000
3	2019	9.000.000
4	2020	10.000.000
5	2021	10.000.000
6	2022	10.000.000
7	2023	10.000.000
8	2024	2.444.710
9	2025	0
		<b>63.444.710</b>

Dengan semakin berkurangnya jumlah bidang yang belum terdaftar akan memudahkan bagi Kementerian ATR/ BPN untuk menerbitkan sertipikat tanah secara elektronik secara menyeluruh untuk daerah-daerah di seluruh pelosok Negeri. Sehingga akan memberikan kepastian hukum. Kepastian Hukum tersebut sebagai upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan.<sup>24</sup> Serta meningkatkan layanan derivatif yang searah dengan tujuan pendaftaran tanah secara efisiensi dan transparansi,. Sehingga terjaminnya warkah dan arsip pertanahan, trend modernisasi dan tuntutan ekonomi, sosial, dan meningkatkan kepercayaan terhadap budaya e-government.

Program PTSL merupakan bentuk nyata bahwa Kementerian berupaya memberikan suatu hak hukum kepada masyarakat tanpa memandang siapa yang melakukan pendaftaran tersebut, melainkan kegiatannya didasarkan kepada

<sup>22</sup> Septina Marryanti Prihatin dan Ambar Nuh Hadi, “Strategi Menuju Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Semarang”, Jurnal Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 92.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 92.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 270.

kebutuhan akan data lengkap, sehingga semua bidang yang belum terdaftar dilakukan pendaftaran secara keseluruhan di daerah yang menjadi target PTSL tersebut.

Berdasarkan sosialisasi yang dilakukan ATR/BPN terhadap permasalahan-permasalahan yang berkembang di masyarakat, maka dapat diambil beberapa kesimpulan dari permasalahan-permasalahan yang berkembang yaitu :<sup>25</sup>

1. Sertipikat yang ada saat ini tidak ditarik dan akan tetap berlaku. Penggantian sertipikat hanya dilakukan pada layanan pemeliharaan data. Ini sebabnya tidak disiapkan mekanisme dan biaya untuk masyarakat mengajukan sendiri penggantian sertipikat menjadi elektronik. Sertipikat analog disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, apabila dilakukan transaksi pemeliharaan data dimana output nya adalah sertipikat elektronik.
2. Perbedaan utama sertipikat analog dengan sertipikat elektronik adalah fisik, jenis informasi, dan metode pengamanannya :
  - a. Secara fisik, perbedaannya adalah; Sertipikat analog diserahkan kepada pemegang hak dalam bentuk sertipikat/buku, sedangkan sertipikat elektronik diberikan dalam bentuk elektronik/file.
  - b. Untuk jenis informasi, tambahan utama pada sertipikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction dan Responsibility*. Bahwa data-data pertanahan tersebut hanya diketahui oleh orang pemiliknya secara langsung atau yang berhak mengetahuinya saja.
  - c. Metode pengamanannya, sertipikat elektronik menggunakan Hash Code, *QR Code* dan TTE. Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang Sertipikat elektronik, diantaranya meminimalisasi pemalsuan atau bahkan meminimalisasi transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah.
3. Bahwa sertipikat elektronik akan diterbitkan dalam waktu yang dekat dan yang akan menjadi target utama adalah aset milik daerah terutama tanah-tanah milik BPN sebagai strategi sasaran penerbitan sertipikat elektronik untuk pertama kali.

---

<sup>25</sup> Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN, *Op. cit.*, hlm. 24-26.

4. Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang Sertipikat elektronik juga dimungkinkan untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan.

Sementara pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik menurut penulis memiliki prospek yang baik kedepannya, melihat kepada kebutuhan akan keterbukaan informasi pertanahan dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0. Dengan dasar kebutuhan tersebut, maka menjadi kewajiban ATR/BPN dalam berupaya menuju arah perbaikan tersebut. Sehingga dalam hal ini harus ada ketegasan dari Kementerian ATR/BPN untuk membuat sebuah aturan yang mendukung pelaksanaan Permen nomor 1 tahun 2021 tersebut.

Dalam rangka menjalankan suatu urusan pemerintahan, ATR/BN dapat membuat kebijakan yang mengarah kepada upaya peningkatan kualitas pelayanan pertanahan, salah satunya yaitu dengan menerbitkan peraturan pelaksana/petunjuk pelaksana dari Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Dengan adanya petunjuk pelaksana, maka akan memberikan kepastian hukum terhadap penerbitan sertipikat secara elektronik, baik bagi pelaksana maupun bagi pemegang hak atas tanah. Karena pada dasarnya petunjuk pelaksana tersebutlah yang menjadi acuan dalam melaksanakan Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tersebut sehingga dapat memberikan kepastian hukum. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana "*social disorganization* atau kekacauan sosial".<sup>26</sup> Sehingga untuk menghindari adanya kekacauan sosial tersebut, maka perlu adanya peraturan pelaksana yang jelas. Sehingga kekacauan terhadap penerbitan sertipikat elektronik tersebut dapat diatasi.

Dengan dilaksanakannya penerbitan sertipikat secara elektronik dan penggunaan teknologi informasi dalam setiap kegiatan pelayanan pertanahan dengan baik dan benar, serta adanya aturan pelaksana yang jelas, maka penerbitan sertipikat elektronik dan penerapan layanan pertanahan elektronik tersebut dapat membentuk sistem pelayanan pertanahan yang efisien, efektif, transparan dan

---

<sup>26</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung : PT.REVIKA Aditama, 2006), hlm. 82-83.

akuntable. Sehingga penerbitan sertipikat elektronik dapat menjadi wujud terlaksananya e-government.

## **2. Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah**

Perkembangan teknologi informasi komunikasi telah banyak diimplementasikan secara luas dalam membantu suatu pekerjaan dalam sebuah organisasi, tidak terkecuali di dalam organisasi Pemerintah. Dimana Implementasi Teknologi Informasi dan Komunikasi tersebut telah memberikan dampak yang cukup signifikan dalam pengelolaan birokrasi di Era saat ini. Oleh karena kesadaran akan teknologi sudah meningkat, serta kebutuhan akan keterbukaan informasi publik maka tidak dapat dihindari bahwa e-government disetiap instansi memang sudah harus dilaksanakan.

Begitu pula didalam Kementerian ATR/BPN, bahwa Kementerian ATR/BPN saat ini sedang menggalakan pelayanan secara elektronik, salah satunya adalah penerbitan sertipikat secara elektronik. Banyak manfaat yang bisa didapatkan dari pelaksanaan elektronik tersebut. Salah satunya adalah memberikan manfaat perlindungan hukum kepada pemegang hak atas hal-hal yang dapat terjadi pada sertipikat sebelumnya (sertipikat analog). Seperti terlindunginya sertipikat dari kemungkinan kebakaran seperti pada Kantor Pertanahan Klaten, yang mana semua arsip yang ada sebagai salinan didalam kantor pertanahan lenyap dimakan api. Selain itu pelayanan sertipikat elektronik juga dapat mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tanpa harus datang secara bertatap muka. Serta dapat memenuhi kebutuhan informasi pertanahan secara satu pintu kedepannya. Oleh karena itu penting dilakukan realisasi dari Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Namun dalam prakteknya memang belum dapat terlaksana, hal tersebut salah satunya diakibatkan belum adanya Peraturan Pelaksana yang mengatur lebih lanjut mengenai pelaksanaan sertipikat elektronik. Sehingga dengan adanya peraturan pelaksana mengenai sertipikat elektronik, dapat memberikan keyakinan terhadap penerbitan sertipikat tersebut.

Adapun aturan yang memberikan perlindungan hukum terhadap sertipikat diatur didalam ketentuan pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah:<sup>27</sup>

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Kemudian diatur pula dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah.<sup>28</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Serta diatur didalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 yang isinya sebagai berikut :

“bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dalam arti

---

<sup>27</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU Nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) dan (2).

<sup>28</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 103.

bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur tersebut.”<sup>29</sup>

“bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”<sup>30</sup>

Dengan dasar undang-undang dan peraturan tersebut diatas, penulis dapat melihat bahwa telah dilakukan suatu upaya memberikan perlindungan hukum hak atas tanah kepada pemilik hak oleh pemerintah, melalui pendaftaran hak atas tanah dengan produknya yaitu sertipikat (analog), namun dalam perkembangannya ternyata terdapat beberapa kelemahan yang mengharuskan dilakukannya suatu perubahan yang mengarah kepada perkembangan teknologi. Sehingga pemerintah melakukan suatu upaya memberikan perlindungan dan keamanan terhadap pemegang hak atas tanah dengan menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan dalam bentuk elektronik/digital mengikuti perkembangan zaman dan tuntutan kebutuhan era 4.0.

Pada dasarnya aturan yang dipakai oleh sertipikat elektronik dengan sertipikat analog memiliki kesamaan dalam hal proses pendaftaran sampai penerbitannya. Hanya saja yang membedakan pada output yang diterbitkan berupa dokumen elektronik dan bukan berupa bentuk fisik seperti sertipikat, serta sistem keamanan yang mengarah pada perkembangan teknologi.

Dalam pandangan penulis, jika melihat pada sisi persamaan dan perbedaan

---

<sup>29</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 tahun 1997, Pasal 32 ayat 1.

<sup>30</sup> *Ibid.*, Pasal 32 ayat 2.

antara perlindungan sertipikat analog dengan sertipikat elektronik maka terdapat persamaan dalam hal proses perlindungannya, hanya saja di dalam perlindungan elektronik diatur dalam peraturan-peraturan lain yang terkait dengan perlindungan terhadap data elektronik. Seperti:

1. Undang-undang nomor nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) maka disebutkan bahwa informasi elektronik, dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Artinya bahwa menurut aturan ini bahwa sertipikat yang diterbitkan secara elektronik dapat menjadi alat bukti hukum yang sah dan tidak dapat dipertanyakan kebenarannya.
2. Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja pasal 147  
Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Dalam hal ini bukan hanya sertipikat yang dapat dalam bentuk elektronik, melainkan akta lainnya pun dapat dalam bentuk elektronik.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik pasal 60.

Dari uraian penjelasan mengenai sistem keamanan sertipikat elektronik tersebut, maka penulis melihat bahwa kementerian ATR/BPN memiliki kewajiban memberikan perlindungan terhadap kepentingan pemilik sertipikat elektronik. Kepentingan tersebut dalam hal pemberian jaminan akan kepastian bahwa sertipikat elektronik dapat menjadi bukti hukum yang dijamin kebenarannya oleh Negara. Sehingga sertipikat yang diterbitkan dapat dijamin kebenarannya oleh Negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak maka Negara akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan oleh badan hukum ataupun pemegang hak secara pribadi, untuk mendaftarkan haknya guna memperoleh bukti kepemilikan hak berupa Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT). Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi

pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah (objek hak), dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya. Jadi apabila terdapat perubahan dalam sertipikat maka pemilik hak wajib melaporkannya ke Kantor Pertanahan guna dilakukan penyesuaian data sehingga menghasilkan data pertanahan yang akurat.

Selain itu untuk mendapatkan perlindungan hukum atas sertipikat elektronik tersebut masih perlu melihat kepada sistem pendaftaran tanah yang masih diberlakukan sampai dengan sekarang yaitu *stelsel negative* seperti yang telah dijelaskan di atas. Artinya bahwa data tanah atas sertipikat yang telah diterbitkan atas nama pemohon belum tentu merupakan pemilik tanah yang sebenarnya. Dalam hal ini Negara hanya menerima data mengenai pemilikan tanah. Apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertipikat tanah yang di klaim dapat dibatalkan. Dengan demikian maka sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini tentu tidak sesuai dengan sistem penerbitan secara elektronik, karena sistem penerbitan secara elektronik harus memberikan kepastian kepada data yang dimohon, sehingga sertipikat yang diterbitkan dapat dijamin kebenarannya oleh Negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak maka Negara akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Dengan adanya perubahan perubahan system *stelsel negative* menjadi *stelsel positif* dapat memberikan kepastian dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Dimana tujuan *stelsel* tersebut akan menjamin atas sertipikat elektronik yang diterbitkan atau dikeluarkan adalah benar, dan walaupun ketika ada gugatan terhadap bidang tanah tersebut dan pengadilan mengabulkan gugatan maka negara akan bertanggung jawab atas penggantian kompensasi tersebut.

Upaya penerbitan sertipikat elektronik oleh Kementerian ATR/BPN merupakan suatu upaya perlindungan hukum terhadap pemilik hak di era digitalisasi. Sehingga prospek penerbitan sertipikat elektronik dapat memberikan perlindungan terhadap kemungkinan-kemungkinan yang bisa terjadi pada sertipikat yang dimiliki. Selain itu sertipikat elektronik juga memberikan kemudahan bagi pemilik hak dalam melakukan transaksi secara aman tanpa harus takut adanya sertipikat palsu seperti yang biasa beredar seperti saat masih sertipikat secara fisik.

Tentunya ini menjadi suatu terobosan yang sangat baik jika dapat diimbangi dengan pemahaman dan pengetahuan akan digitalisasi,. Serta harus diimbangi dengan perubahan sistem pendaftaran tanah negatif menjadi sistem pendaftaran tanah positif.

### **3. Analisis Prospek Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Terwujudnya E-Government Di Era 4.0**

ATR/BPN sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam proses penerbitan sertipikat dan hal-hal lainnya mengenai pertanahan memiliki prospek yang cukup baik untuk dapat menerbitkan sertipikat secara elektronik. Hal tersebut tentu saja menjadi suatu keuntungan dan kelebihan terhadap Kementerian ATR/BPN sendiri dalam meningkatkan *Ease of Doing Business/EODB Resgistering Property*, memberikan kemudahan terhadap masyarakat dalam melakukan setiap transaksi, serta memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA.

Kementerian ATR/BPN memiliki kewajiban untuk mempersiapkan kualitas data pertanahan yang akurat, sehingga dengan kualitas data pertanahan yang baik tersebut maka pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik dan kegiatan pelayanan online lainnya akan berjalan dengan baik, serta dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan terhadap produk yang diterbitkan.

Jika melihat kepada tujuan diterbitkannya sertipikat elektronik, serta upaya-upaya yang telah dilaksanakan di kantor-kantor pertanahan di Jakarta misalnya yang dijadikan *pilot project* pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik menurut penulis disertai hasil kunjungan dan wawancara dengan rekan-rekan kerja di 5 kantor pertanahan dapat disimpulkan bahwa penerbitan sertipikat elektronik ini memang mengarah kepada e-government. Misalnya proses presensi, surat menyurat, pelayanan yang terus diarahkan kepada inovasi pelayanan online, dan lainnya, menjadi gambaran bahwa penerbitan sertipikat elektronik menjadi bagian utama mengarah kepada terwujudnya e-government.

Selain itu, melihat kepada kejadian-kejadian yang terjadi terhadap permasalahan dibidang pertanahan yang timbul pada sertipikat analog menjadi tujuan utama yang hendak dibereskan dan diatasi. Sementara permasalahan lain yang

nyata terjadi adalah terbakarnya kantor pertanahan Klaten yang menyebabkan arsip-arsip sertipikat ikut terbakar dan tidak bisa terselamatkan. Dari kasus tersebut maka penulis melihat bahwa sistem pendaftaran secara elektronik memang sangat dibutuhkan. Dimana dengan data-data secara elektronik akan lebih memudahkan baik bagi pemegang hak dalam menjaga data miliknya tanpa harus takut hilang, kena banjir, terbakar, ataupun kemungkinan lainnya yang dapat terjadi pada masyarakat.

Sementara bagi Kantor Pertanahan dengan data-data secara elektronik tersebut akan mengurangi beban pegawai dalam mengatur dan menyimpan arsip warkah yang semakin hari semakin meningkat dan rawan terjadi kemungkinan-kemungkinan lainnya. Jika telah menerapkan sistem elektronik/digital tersebut tentunya meskipun arsip-arsip buku tanah maupun surat ukur tersebut terbakar misalnya, maka data-data di kantor pertanahan tetap ada dan bisa dicetak kembali sesuai dengan data lama yang telah mengalami kebakaran.

Perlindungan hukum atas sertipikat lahir dari adanya UUPA yang memberikan kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Dimana untuk memberikan kepastian tersebut diterbitkanlah peraturan pelaksana PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur mengenai cara pendaftaran tanah dan tahapan-tahapannya, sampai kepada penerbitan sertipikat. Dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut mengenai syarat pendaftaran tanah maka akan memberikan kepastian hukum terhadap produk yang dihasilkan.

Akan tetapi permasalahannya produk yang diterbitkan pada sertipikat yang baru tidak sama dengan produk sertipikat yang lama, untuk sertipikat yang lama ada bentuk fisiknya, sementara sertipikat elektronik berbentuk digital, meskipun proses pendaftarannya sama tahapannya yang membedakan hanya pada prosesnya saja yang dikerjakan secara elektronik. Dengan melihat kepada akar persoalan yang ada, dan mempertimbangkan ketentuan UU nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) dan UU nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja pasal 147 dan pasal 175 point 3 maka penulis dapat mengatakan bahwa tidak ada masalah terhadap bentuk elektronik tersebut karena kedua aturan tersebut dengan tegas menyatakan bahwa bukti elektronik adalah bukti yang sah.

Kemudahan yang didapatkan dengan diterbitkannya sertipikat elektronik yaitu: pemilik tanah tidak perlu lagi khawatir akan kehilangan sertipikat dan mengurus kehilangan tersebut yang tentunya sangat merepotkan dan menguras biaya dan waktu. Pemilik hak tetap dapat melakukan transaksi dengan aman serta memiliki kemudahan dalam memperlihatkan bukti kepemilikannya melalui aplikasi pertanahan yang disediakan untuk melakukan pengecekan secara data terhadap kepemilikannya.

Selain itu kemudahan lainnya dalam proses pendaftaran tanah masyarakat akan mendapatkan informasi-informasi pelayanan tanpa harus datang secara langsung pada kantor pertanahan. Yang mana hal tersebut menjadi penanganan serius dalam mengurangi kerumunan masyarakat tidak terkecuali pada kantor pertanahan pada masa pandemi Covid-19 ini khususnya.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa penerapan sertipikat elektronik dapat menjadi jawaban dalam mewujudkan e-government dan perlindungan hukum atas hal-hal yang terjadi pada sertipikat analog selama ini, hanya saja dalam pelaksanaannya belum ada sertipikat yang dapat diterbitkan secara elektronik. Hal tersebut ternyata disebabkan karena masih adanya kekhawatiran dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik yang belum dapat dilaksanakan secara optimal akibat belum adanya peraturan pelaksana dari Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik tersebut.

Sehingga menurut penulis, peraturan pelaksana atau juklak tersebut perlu diterbitkan sesegera mungkin untuk dapat terlaksananya penerbitan sertipikat secara elektronik. Dimana didalam peraturan pelaksana tersebut harus mengatur mengenai tata cara pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik secara detil dan tidak bersifat ambigu. Serta dapat memberikan perbedaan yang jelas mengenai pelaksanaan penerbitan secara analog dengan penerbitan secara elektronik. Serta dapat memberikan kepastian hukum terhadap sertipikat yang diterbitkan.

Selain itu harus adanya pembekalan kepada masyarakat agar masyarakat dapat memahami bahwa dengan adanya perubahan sertipikat analog menjadi digital akan memberikan implikasi yang baik kepada masyarakat berupa perlindungan hukum, dan peningkatan pelayanan pertanahan yang lebih baik.

### C. Kesimpulan

Pertama, berdasarkan kepada hasil penelitian yang telah diuraikan diatas, mengenai prospek penerbitan sertipikat elektronik sebagai wujud e-government, maka dapat disimpulkan bahwa: Penerbitan sertipikat elektronik di Indonesia memiliki prospek yang sangat baik jika dapat diterapkan secara lebih siap. Penerbitan sertipikat elektronik juga dapat memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah dalam mendapatkan pelayanan yang lebih baik dengan sistem pelayanan yang transparan, modern, dan memberikan kemudahan bagi pengguna layanan atau pemegang hak. Dengan demikian penerbitan sertipikat elektronik tersebut dapat menjadi wujud terlaksananya e-government. Selain itu tujuan pelaksanaan sertipikat elektronik akan mengarah kepada peningkatan EoDB terkait *Registering Property* yang mengarah kepada tuntutan perkembangan zaman dan kebutuhan Era Transformasi Digital 4.0.

Kedua, mengenai perlindungan hukum terhadap penerbitan sertipikat elektronik, dapat disimpulkan bahwa: penerbitan sertipikat elektronik merupakan upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Upaya perlindungan tersebut dilakukan sebagai wujud tanggung jawab Kementerian ATR/BPN dalam memberikan perlindungan terhadap sertipikat agar tidak mudah digandakan atau dipalsukan, serta melindungi sertipikat dari kemungkinan kerusakan yang bisa terjadi.

Selain itu, perubahan sistem penerbitan sertipikat dari analog menjadi digital adalah untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik hak atas kekurangan yang selama ini terdapat dalam sertipikat analog. Seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa sertipikat elektronik merupakan upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertipikat elektronik selain untuk memberikan perlindungan juga mengikuti perkembangan zaman dan tuntutan kebutuhan era 4.0.

Meskipun demikian, dalam prakteknya penerbitan sertipikat elektronik tersebut belum dapat terlaksana sesuai dengan harapan, dan baru sampai kepada tahap-tahap persiapan menuju penerbitan sertipikat elektronik. Hal tersebut

dikarenakan belum adanya peraturan pelaksana terhadap Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik tersebut sehingga penerbitan sertipikat elektronik sampai dengan saat ini belum dapat direalisasikan.

#### **D. Kesimpulan**

##### **1. Buku**

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN "Sosialisasi Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia ", (Materi paparan disampaikan pada rapat internal pegawai Kementerian ATR/BPN), hlm.24-26.

Ginanjari Drajad Prakoso, Wawancara Pribadi, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta, 04 Juni 2021.

Kartika Widyaningsih, dkk., "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat", Notarius Jurnal Studi Kenotariatan Vol 12, Universitas Diponegoro, 2019, hlm. 830

L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, (Bandung : PT.REVIKA Aditama, 2006), hlm. 82-83

Septina Marryanti Prihati, dkk., "Penelitian Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online", Jurnal Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 2.

Septina Marryanti Prihatin dan Ambar Nuh Hadi, "Strategi Menuju Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Semarang", Jurnal Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 92.

Trie Sakti, dkk., "Penelitian Perilaku Pegawai dan Kultur Organisasi Kementerian ATR/BPN Menuju Era Industri 4.0", Jurnal Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2019, hlm. 3

Vali, Ingmar. dkk, "Electronic Land Register Which Forcefully Eliminates Real Estate Fraud and Corruption", (Santiago the Chile : eRIK Center of Registers and Information System, 2014), hlm.1.

Waskito dan Hadi Arnowo, Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang, (Jakarta : Kencana, 2017), hlm. 103.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional tentang sertipikat elektronik, Permen Nomor 1 tahun 2021, bagian menimbang.

##### **2. Internet**

<http://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah>.

<https://finance.detik.com/properti/d-5361007/pakar-kritik-rencana-sertifikat-tanah-elektronik-ini-catatannya>Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 tahun 1997, Pasal 1 angka 10.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 tahun 1997, Pasal 1 angka 10.

Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional, UU No. 48 tahun 2020.