

ANALISIS PENERAPAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK DILIHAT DARI PERSPEKTIF PEMILIK TANAH DAN

Rizka Syafriana¹, Asliani², Lilawati Ginting³
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia
Email: rizkasyafriana@umsu.ac.id

Abstract : *One part of the digital transformation in land tenure services is the implementation of electronic land certificates, which aim to reduce human error, disputes, and data overlap. Although the system is accessible, secure, and efficient in land management, the implementation of this system faces problems with technology access. This is especially problematic for people who live in areas with limited internet access. In addition, technical issues and data mismatches are currently slowing down the verification process. The Notary/PPAT perspective shows that while this system can speed up transactions, revamping and training are needed due to technical issues and lack of understanding of the parties involved. The method used in this study is by examining the general provisions that apply and seeing what happens in the field. In the implementation of electronic land certificates in Lalat Regency, the improvement of the technology system and the updating of the law should be more comprehensive, this is an important step to ensure that the implementation of electronic land certificates in Indonesia will run well and safely.*

Submit:

Review:

Keyword : *Electronic Certificate, Land Rights*

Publish:

Abstrak: Salah satu bagian dari transformasi digital dalam layanan kepemilikan tanah adalah penerapan sertifikat tanah elektronik, yang bertujuan untuk mengurangi kesalahan manusia, perselisihan, dan tumpang tindih data. Meskipun sistem ini mudah diakses, aman, dan efisien dalam pengelolaan tanah, implementasi sistem ini menghadapi masalah dengan akses teknologi. Ini menjadi masalah terutama bagi orang-orang yang tinggal di daerah dengan akses internet yang terbatas. Selain itu, masalah teknis dan ketidaksesuaian data saat ini memperlambat proses verifikasi. Perspektif Notaris/PPAT menunjukkan bahwa meskipun sistem ini dapat mempercepat transaksi, pembenahan dan pelatihan diperlukan karena masalah teknis dan kurangnya pemahaman pihak terkait. Metode yang dipakai dalam penelitian ini dengan cara mengkaji ketentuan umum yang berlaku dan melihat apa yang terjadi di lapangan. Dalam Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik di Kabupaten Langkat, peningkatan sistem teknologi dan pembaruan undang-undang sebaiknya lebih komprehensif hal ini merupakan langkah penting untuk menjamin bahwa penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia akan berjalan dengan baik dan aman.

Kata Kunci : Sertifikat Elektronik, Hak Atas Tanah

Citation :

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian tindakan yang terus menerus dan teratur yang dilakukan oleh negara atau pemerintah. Ini mencakup pengumpulan informasi atau informasi khusus tentang tanah-tanah tertentu yang terletak di wilayah tertentu, proses pengolahan, pembukuan, dan penyebaran data fisik dan yuridis mengenai tanah dan rumah susun dalam bentuk daftar dan peta. Selain itu, pendaftaran tanah juga mencakup pemberian sertipikat sebagai bukti legalitas tanah.

Sertifikat Tanah Elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik. Kebijakan ATR/Ka.BPN menerapkan sertipikat tanah elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah Indonesia untuk meningkatkan layanan pertanahan dan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemilik tanah, mengurangi sengketa dan konflik kepemilikan tanah, dan mencegah munculnya mafia tanah. Di Indonesia, digitalisasi pelayanan publik telah dimulai melalui fitur OSS (*Online Single Submission*), persidangan secara daring (e-court), pendaftaran fidusia secara elektronik, aplikasi perpajakan e-filing, dan Hak Tanggungan Elektronik pada tahun 2020. Pendaftaran tanah elektronik akan mempercepat titik input, proses, dan output sekaligus mengurangi jumlah pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Hal ini mengurangi efek pandemi selain mengurangi biaya transaksi properti.

Sertifikat Tanah Elektronik memudahkan pemeliharaan dan penyimpanan serta melindungi Anda dari kerusakan banjir atau sertipikat yang hilang. BPN telah memasukkan sertipikat tanah elektronik ke dalam layanan pendaftaran tanah, yang merupakan langkah inovatif untuk meningkatkan layanan publik. Untuk mencapai tujuan ini, masyarakat harus terus belajar tentang manfaat dan fungsi sertipikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah.

Penerbitan Permen terkait sertipikat elektronik ini melanggar aturan yang lebih tinggi, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 Tahun 1996 terkait HGU, HGB dan Hak Pakai serta UU No.5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketidakmerataan infrastruktur teknologi di seluruh Indonesia merupakan hambatan utama untuk menerapkan sertifikat tanah elektronik. Banyak wilayah di Indonesia, terutama di daerah terpencil dan kurang berkembang, masih mengalami masalah dengan akses internet yang tidak stabil atau lambat. Ini merupakan hambatan yang signifikan karena kemampuan untuk mengakses sistem sertifikat tanah elektronik bergantung pada ketersediaan internet. Meskipun pemerintah telah

melakukan banyak upaya untuk meningkatkan literasi digital, diperlukan lebih banyak waktu dan usaha untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang sistem digital. Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem digital adalah langkah penting untuk memastikan keberhasilan sertifikasi tanah elektronik. Transformasi digital Indonesia dihadapkan pada masalah keamanan cyber. Tidak adanya infrastruktur keamanan cyber dan rendahnya kesadaran masyarakat tentang ancaman cybercrime dapat memperburuk masalah keamanan yang saat ini, hal ini juga merupakan salah satu kendala dalam penerapan Sertifikat Tanah Elektronik ini.

Sebagian besar, ilustrasi visual dari sertifikat tanah ini hanya dapat diakses melalui portal resmi BPN atau melalui sertifikat pribadi yang telah diterbitkan. Sertifikat tanah elektronik biasanya menampilkan informasi dasar seperti nama pemilik, luas tanah, lokasi, dan nomor sertifikat, serta QR code untuk verifikasi. Kelebihan dari sistem elektronik ini sendiri adalah

1. Dengan teknologi enkripsi dan tanda tangan digital, sertifikat elektronik lebih aman dari pemalsuan atau perubahan data. Keaslian sertifikat dapat diverifikasi dengan mudah dengan kode QR.
2. Karena sertifikat disimpan dalam format digital, tidak ada risiko kehilangan dokumen fisik seperti sertifikat kertas.
3. Pemilik tanah dapat mengakses sertifikat mereka kapan saja dan di mana saja melalui portal resmi BPN atau aplikasi digital. Ini juga memudahkan proses verifikasi oleh pihak lain seperti bank atau notaris.
4. Karena data terpusat dan dapat diakses secara online, proses administrasi sertifikat tanah seperti transaksi jual beli lebih cepat dan efisien. Ini juga mengurangi birokrasi yang biasanya terkait dengan dokumen fisik.

1. Konsep Sertifikat Tanah Elektronik

Sertifikat adalah bukti resmi dari hak atas tanah, pengelolaan, wakaf, tanggungan, atau satuan rumah susun atas tanah yang dicatat dalam buku tanah yang relevan. Meskipun demikian, sertifikat tanah yang sebelumnya berbentuk kertas menghadapi berbagai bahaya, seperti pemalsuan yang dilakukan oleh individu yang terlibat dalam sindikat tanah, pencurian, dan kerusakan dokumen akibat bencana alam atau kebakaran. Selain itu, Indonesia berada di sekitar jalur pertemuan tiga lempeng tektonik: lempeng Indo-Australia, lempeng Eurasia, dan lempeng Pasifik, yang membuatnya berada di area Ring of Fire, yang merupakan area yang rawan gempa bumi. Karena keadaan ini, Kementerian ATR/BPN memutuskan untuk digitalisasi dokumen, yang merampingkan proses. Akibatnya, ide untuk menerbitkan sertifikat tanah elektronik muncul. Sertifikat tanah elektronik membuat pendaftaran tanah lebih efisien, jadi Anda tidak perlu khawatir tentang bencana alam. ATR/BPN akan menyimpan data sertifikat tanah elektronik di sistem mereka. Jika diperlukan, Anda dapat mengakses informasi sertifikat tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku kapan saja. Dengan menggunakan kertas keamanan, masyarakat

dapat mendapatkan hasil cetak sertipikat elektronik tersebut. Digitalisasi akta tanah, atau sertipikat elektronik, adalah salah satu upaya utamanya. Untuk mempercepat proses pendaftaran dan sertifikasi tanah, Kementerian ATR/BPN telah memperkenalkan verifikasi elektronik. Dengan sistem ini, proses mendaftarkan dan mengautentikasi properti secara online menjadi lebih mudah.

2. Perbandingan Sertifikat Tanah Konvensional dengan Sertifikat Elektronik

Sertifikat tanah konvensional adalah dokumen yang terdiri dari blanko atau kertas yang berisi dokumen fisik dan data yuridis yang berkaitan dengan tanah yang didaftarkan.

Sertifikat Elektronik lahir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (Permen SE). Pasal 1 angka 8 Permen SE menjelaskan bahwa sertifikat elektronik adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pasal 1 angka 2 menerangkan sebagai berikut:

“Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, 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 dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”

Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 juga mengatur sertipikat tanah elektronik. Pasal 147 undang-undang mengatur bahwa bukti elektronik dari hak atas tanah, kepemilikan, pengelolaan, dan hipotek, termasuk akta peralihan hak atas tanah, dan dokumen lain yang berkaitan dengan tanah tak bergerak, dapat disimpan dalam database sistem elektronik. Contoh dokumen elektronik yang diizinkan termasuk data, informasi, dan dokumen elektronik, termasuk data pemegang hak, data fisik, data hukum, dan data terkait barang sah dan asli.

METHOD

Jurnal ini menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris, atau disebut dengan Penelitian Lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.¹

Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa

¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2012), hlm 126

hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat² Dengan kata lain penelitian empiris adalah penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

HASIL

A. Penerapan Sertifikat Elektronik dari Perspektif Pemilik Tanah

Penggunaan teknologi dalam layanan kepemilikan tanah meminimalkan kesalahan manusia, seperti sengketa, dan adanya data yang sama atau tumpang tindih. Kementerian melakukan transformasi digital ini dengan meningkatkan layanan dan mengubah input data dari manual ke digital, sehingga dapat mengurangi sengketa tanah. Namun, hal ini tidak dapat menjamin keamanan data pemilik tanah.

Kondisi ini yang membuat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan menjadi salah satu objek perebutan. Mafia tanah menggunakan strategi yang direncanakan untuk beroperasi. Konflik atau sengketa pertanahan seringkali dipicu oleh penguasaan atau perampasan tanah yang ilegal, yang menyebabkan banyak kerugian. Ketidakpastian hukum dan ketidakadilan menghalangi kemajuan karena investor tidak mau berinvestasi. Karena itu, kepercayaan masyarakat terhadap negara menurun.

Sertifikat tanah elektronik sebenarnya menawarkan kemudahan akses, keamanan, dan efisiensi dalam pengelolaan tanah, tetapi bagi beberapa pemilik tanah, mereka menghadapi masalah terkait akses teknologi, ketergantungan pada sistem digital, dan proses transisi dari sertifikat fisik ke elektronik. Meskipun sertifikat tanah elektronik mempercepat dan melindungi transaksi tanah, tapi hal ini juga dapat menjadi tantangan bagi kami yang tidak terbiasa dengan teknologi atau memiliki akses terbatas ke perangkat digital. Menurut pendapat Bapak Ramadani, “penerapan sertifikat tanah elektronik ini sangat memudahkan, karena saya bisa mengakses dan menyimpan sertifikat tanah secara digital tanpa khawatir kehilangan atau rusak. Tapi, memang ada tantangan, terutama bagi yang tidak terbiasa dengan teknologi atau tidak punya akses internet yang stabil. Meski begitu, saya merasa ini langkah yang baik untuk meningkatkan efisiensi dan keamanan dalam pengelolaan tanah”

Berbeda halnya dengan Ibu Ida yang menyatakan bahwa : “Saya merasa kesulitan dengan penerapan sertifikat tanah elektronik ini. Meskipun

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 134

tujuannya baik untuk mempermudah, saya masih bingung dengan cara mengaksesnya dan kurang paham dengan sistem yang digunakan. Ditambah lagi, saya tinggal di daerah yang akses internetnya terbatas, jadi kadang sulit untuk memanfaatkan layanan ini dengan maksimal. Saya berharap ada pendampingan atau pelatihan untuk orang-orang seperti saya yang belum terbiasa dengan teknologi”

Sertipikat tanah elektronik membuat pendaftaran tanah lebih efisien, jadi Anda tidak perlu khawatir tentang bencana alam. ATR/BPN akan menyimpan data sertipikat tanah elektronik di sistem mereka. Jika diperlukan, Anda dapat mengakses informasi sertipikat tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku kapan saja. Dengan menggunakan security paper, masyarakat dapat mendapatkan hasil cetak sertipikat elektronik tersebut.

Digitalisasi akta tanah, atau sertipikat elektronik, adalah salah satu upaya utamanya. Untuk mempercepat proses pendaftaran dan sertifikasi tanah, Kementerian ATR/BPN telah memperkenalkan verifikasi elektronik. Dengan sistem ini, proses mendaftarkan dan mengautentikasi properti secara online menjadi lebih mudah. Peraturan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik yang dikeluarkan oleh Menteri ATR/Direktur BPN adalah untuk mengatur penerapan sertipikat tanah elektronik di Indonesia. Selain mengurangi kemungkinan kehilangan atau pemalsuan dokumen, sertifikat elektronik ini dirancang untuk meningkatkan dan mempercepat proses sertifikasi tanah. Sertipikat tanah adalah hak sah bagi setiap pemilik tanah.

B. Penerapan Sertifikat Elektronik dari Perspektif PPAT

Salah satu bagian dari rencana transformasi digital Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Indonesia adalah penerapan sertifikat tanah elektronik pada tahun 2024. Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang bertujuan untuk mencapai institusi kelas dunia, mengatur kebijakan ini. Semua pemerintah pusat dan kabupaten/kota di seluruh Indonesia mulai menerapkan sertifikat elektronik pada tanggal 12 Januari 2024. Layanan pengurusan sertifikat tanah kini dilakukan secara elektronik. Ini meningkatkan keamanan dokumen dan informasi serta meningkatkan transparansi proses pelayanan.

Namun, implementasi kebijakan ini tidak mudah. Tantangan datang dari berbagai pihak, seperti pemerintah daerah, komunitas, dan mitra kerja seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Sertifikat analog berbentuk buku, sedangkan sertifikat elektronik berbentuk file digital dengan informasi tentang batasan dan tanggung jawab. PPAT dan Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa informasi yang mereka peroleh dalam proses verifikasi sertifikat elektronik sesuai dengan pencatatan tanah. Selama

pemeriksaan, mereka bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen fisik dan hukum. Jika ditemukan ketidaksesuaian, PPAT dan Notaris dapat meminta pembaruan data melalui sistem layanan informasi pertanahan atau melakukan klarifikasi dengan kantor BPN. Untuk menjamin keabsahan sertifikat tanah dan mencegah tindakan sewenang-wenang dalam pembuatan akta jual beli, peran PPAT dan notaris sangat penting. Meskipun transformasi digital ini menawarkan banyak keuntungan, notaris, PPAT, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Stabat masih menghadapi sejumlah tantangan. Karena banyaknya pengguna dan kapasitas dokumen yang besar, aplikasi sering mengalami error. Sistem pemeliharaan dilakukan tanpa pemberitahuan sebelumnya, yang menyebabkan proses kerja tertunda. Selain itu, waktu untuk verifikasi sering diperpanjang karena data fisik sertifikat tidak selalu sesuai dengan informasi di kantor pertanahan. Waktu lima hari untuk koreksi seringkali tidak cukup, menyebabkan banyak pengajuan ditolak secara otomatis, yang menyebabkan kerugian pada biaya pelayanan. Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti Sebagian besar Notaris/PPAT merasa Sertifikat tanah elektronik memudahkan proses verifikasi dan transaksi tanah karena datanya lebih terstruktur dan mudah diakses, mengurangi risiko kesalahan administratif atau pemalsuan dokumen. Namun, masalahnya terletak pada kebutuhan untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat, termasuk pemilik tanah dan lembaga terkait, memahami cara menggunakan dan mengakses sertifikat elektronik. Selain itu, perubahan prosedur yang diperlukan untuk beralih dari sertifikat fisik ke elektronik harus didukung oleh pelatihan dan sosialisasi yang baik. “Sebagai notaris/PPAT, saya percaya bahwa penerapan sertifikat tanah elektronik memiliki potensi untuk mempercepat proses transaksi dan meningkatkan akurasi data. Namun, masalahnya adalah banyak pihak yang belum memahami cara mengakses atau memverifikasi sertifikat elektronik. Kami harus memastikan bahwa pemilik tanah dan instansi terkait, termasuk pemilik tanah, mendapatkan pelatihan yang memadai agar mereka dapat memanfaatkan sistem ini secara optimal.” sejalan dengan pernyataan tersebut, Notaris/PPAT Dessy Hamrina juga menyatakan hal serupa : “Sebagai Notaris/PPAT, saya melihat bahwa penerapan sertifikat tanah elektronik dapat mempercepat proses transaksi Namun, masih ada tantangan dalam hal sosialisasi dan pemahaman masyarakat tentang penggunaan sistem ini. Banyak orang belum tahu cara mengakses atau memverifikasi sertifikat elektronik”. Dari perspektif Notaris/PPAT, penerapan sertifikat tanah elektronik dapat menghambat proses transaksi dan meningkatkan risiko kesalahan data karena sistem yang belum optimal. Meskipun sistem elektronik seharusnya mempermudah verifikasi dan administrasi, kendala teknis seperti gangguan

akses, kesalahan input data, atau ketidakcocokan antara sistem yang ada dan prosedur yang diterapkan dapat menghambat layanan. Agar proses transaksi tanah dapat dilakukan dengan efektif dan tanpa hambatan teknis, diperlukan pembenahan sistem yang lebih baik. “Sebagai Notaris/PPAT, kami menghadapi kendala terkait dengan sistem yang belum sepenuhnya optimal, meskipun penerapan sertifikat tanah elektronik dapat mempercepat dan mempermudah proses transaksi. Kami sering menghadapi masalah teknis seperti gangguan akses atau kesalahan data yang memperlambat proses verifikasi sertifikat. Ini pasti menghambat transaksi dan membutuhkan perbaikan tambahan agar sistem lebih efisien.

C. Faktor – Faktor yang mempengaruhi Penerapan Sertifikat Elektronik

Dalam melaksanakan peraturan ini, kantor pertanahan kabupaten Langkat, menghadapi beberapa hambatan, seperti sarana dan prasarana yang ada di kabupaten Langkat, seperti jaringan internet yang belum merata, dan pengetahuan masyarakat tentang teknologi. Menurut Soerjono Soekanto, faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum adalah sebagai berikut:

- a. Faktor hukumnya sendiri yaitu berupa undang- undang. Yang dimaksud undangundang yaitu peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah.
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Dalam kenyataannya, penerapan sertifikat elektronik tidak serta merta dapat dilakukan tanpa hambatan karena diperlukan kesiapan sumber daya manusia (SDM) dan petugas lapangan (petugas Kantor Pertanahan kota atau kabupaten), Selain itu, kesiapan sumber daya manusia termasuk sarana dan prasarana lapangan yang tidak merata. Namun, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat mengatakan bahwa mereka siap untuk beroperasi jika diberikan juknis. Dengan demikian, sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dapat mempelajari dan beradaptasi dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Selain itu, ada hambatan lain, yaitu sarana dan prasarana yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan Sertifikat Elektronik ini, seperti komputer dengan sistem yang memadai dan server database yang menyimpan data Sertifikat Elektronik. Ini memastikan bahwa

orang percaya pada perlindungan hukum dari Sertifikat Elektronik ini. Karena tata kelola sistem dan kelalaian pihak pertanahan di masa lalu, masalah agraria di Indonesia terus menjadi masalah yang tak kunjung selesai. Pada saat ini, juga begitu, masalah masa lalu masih belum diselesaikan dengan baik, dan ada masalah baru yang muncul di sektor pertanahan. Secara umum, masalah pertanahan Indonesia ini disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain :

- a. Peraturan yang kurang mumpuni untuk menghadapi tantangan masalah pertanahan di era global.
- b. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap dalam memberantas inti masalah di beberapa kasus sengketa tanah.
- c. Data tanah yang tidak akurat dan bahkan banyak terjadi kekeliruan.
- d. Transaksi tanah yang keliru.
- e. Ulah pemohon hak dan oknum pertanahan yang sengaja melakukan kecurangan dengan mencari -mencari celah dari peraturan yang ada.
- f. Adanya penyelesaian sengketa dari instansi lain, sehingga timbul tumpang tindih kewenangan.

Selain itu, sertifikat elektronik membuat proses pendaftaran tanah lebih praktis dan hemat biaya karena dilakukan secara elektronik atau digital. Petugas di lapangan, seperti petugas pengukuran, sangat terbantu karena dengan bantuan teknologi, mereka dapat mengukur lebih akurat dengan menggunakan satelit untuk menentukan koordinat tanah yang dimiliki masyarakat. Untuk pelaksanaan di masa mendatang, Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat harus siap, terutama setelah pemerintah pusat menyediakan sarana dan prasarana yang diperlukan, serta telah dikeluarkan petunjuk teknis untuk penerapan Sertifikat elektronik.

Proses penerimaan sertipikat tanah elektronik menghadapi beberapa hambatan, yaitu :

- a. Tidak mungkin untuk menerapkan sertifikat elektronik jika tidak ada basis data yang akurat tentang semua bidang tanah di Indonesia. Jika tidak ada, akan sulit untuk mendapatkan sertipikat elektronik. Untuk melakukan hal ini, terlebih dahulu Kementerian Agraria dan Tata Ruang harus memastikan bahwa data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia tersedia dan valid. Indonesia tidak memiliki sejengkal tanah pun yang tidak dipetakan atau divalidasi.
- b. Tidak hanya Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang bertanggung jawab atas data kepemilikan tanah di Indonesia, tetapi juga terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang dapat mempengaruhi kevalidan basis data pertanahan, seperti data kependudukan dan catatan sipil. Fakta bahwa data kependudukan Indonesia belum tertib dan banyak yang belum terupdate,

membuat penting untuk memiliki keyakinan tentang validitas data pertanahan. Selain itu, keakuratan data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan PBB dan Bea PBB. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik, data antara lembaga harus dipastikan validitasnya sehingga terintegrasi tanpa masalah di kemudian hari.

- c. Karena sertipikat elektronik berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum, peraturan dan hukum harus disesuaikan kembali agar tidak menimbulkan masalah baru dari awal pendaftaran hingga pengolahan data.
- d. Legislatif belum sepenuhnya mendukung penerapan sertipikat elektronik karena upaya sosialisasinya belum mencapai tingkat keberhasilan yang ideal.
- e. Secara teknologi, digitalisasi hanya akan mudah diakses oleh kelas menengah keatas dan masyarakat perkotaan. Namun, akses ke digitalisasi masih sulit dan tidak merata di wilayah pedesaan, dan ada sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi. Oleh karena itu, masyarakat pedesaan harus dididik tentang teknologi dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang diperlukan.
- f. Nampaknya sistem teknologi informasi (IT), termasuk elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP), yang diawasi oleh pemerintah, termasuk Kementerian ATR/BPN. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan yang belum dilakukan berpotensi menyebabkan data kepemilikan tanah hilang dan rentan terhadap penyalahgunaan.

Salah satu cara terbaik untuk menerapkan sertifikat elektronik adalah dengan meningkatkan keamanan data pribadi masyarakat dengan menggunakan teknologi terbaru, seperti blockchain, dan bekerja sama dengan berbagai pihak yang bertanggung jawab. Oleh karena itu, untuk meningkatkan keamanan dan perlindungan hak atas tanah masyarakat, pemerintah seharusnya mengeluarkan peraturan yang lebih tinggi daripada Peraturan Menteri yang mengatur secara teknis pendaftaran tanah secara elektronik.

KESIMPULAN

Sertifikat tanah yang selama ini berbentuk kertas menghadapi banyak bahaya, seperti pemalsuan yang dilakukan oleh kelompok kriminal tanah, pencurian, dan kerusakan dokumen karena bencana alam atau kebakaran. Karena keadaan ini, Kementerian ATR/BPN memutuskan untuk digitalisasi

dokumen, yang merampingkan proses. Akibatnya, ide untuk menerbitkan sertipikat tanah elektronik muncul.

Baik sebagai bukti hukum maupun sebagai bukti dalam persidangan, sertifikat elektronik memiliki keabsahan hukum yang sama dengan sertipikat kertas konvensional. Oleh karena itu, pada tahun 2020, Menteri ATR/Direktur BPN menetapkan pemutakhiran sertipikat elektronik untuk mencegah penipuan tanah. Ini akan melindungi masyarakat dari kerugian dan mencegah penyalahgunaan data dan pemalsuan sertipikat.

Hambatan dalam Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional, dijelaskan bahwa masalah seperti sarana dan prasarana serta masalah yang ada di masyarakat dapat diatasi saat peraturan ini diberlakukan. Dengan demikian, masyarakat yang sebelumnya khawatir dapat diberikan kepastian dan petunjuk tentang pelaksanaannya.

REFERENCES

Buku

- Arikunto, Suharsimi, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- Medeline, Onny, 2024, *Pembaruan Hukum Pendaftaran Tanah : Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja*, Medan : UMSU Press.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika.

Jurnal

- Aries Mujiburohman, Dian, 2021, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertifikat Tanah Elektronik", *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 1.
- Ayu Rani Mutiara Dewi, Raden dan Catherine Susantio, 2024, Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah

dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah, *Jurnal Syntax Admiration*, Vol 5, No. 9.

Farhan Fahreza, Redy, Hasim Purba, Sutiarnoto, 2024, "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/PDT/2017)", *Law Jurnal*, Vol. 5, No. 1.

Harahap, M. Rizki, Hasim Purba, Suprayitno, 2024, "Perbandingan Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dengan Notaris Dalam Perspektif Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Pendanaan Terorisme", *JIIC: Jurnal Intelek Insan Cendikia*, Vol. 1, No. 9.

Hidayah, Syarifatul, dkk, 2024, "Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital", *Jurnal Ilmiah Nusantara*, Vol. 1, No. 6.

Kadek Erna Dwi Juliyanti, Ni, dkk, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 4, No. 1.

Lubis, A. S, 2019, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak. *Doktrina : Journal Of Law*, Vol.2 No. 1.

Lumbanraja, R.A, 2020, Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, *Jurnal Notarius*.

Rheza Randy Adinegoro, Kurnia, 2023, "Tantangan Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia", *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 4, No. 2.

Laporan Hasil Penelitian

Sirojudin, Agil, 2024, "Pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik dalam Perspektif Utilitarianisme", *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta

Situs Internet

Diana, Friski, Kebijakan Sertifikat Tanah Elektronik, KPA: Melanggar Aturan Lebih Tinggi, <https://www.tempo.co/politik/kebijakan-sertifikat-tanah-elektronik-kpa-melanggar-aturan-lebih-tinggi-542247>, diakses 10 Maret 2025

Idris, Muhammad, "Simak Penjelasan Lengkap BPN Soal Sertifikat Tanah Elektronik",

<https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-sertifikat-tanah-elektronik?page=all>,

diakses 10 Maret 2025.

Sanny, Tamara, Kekurangan dan Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik,

<https://www.medcom.id/properti/news-properti/3NOoZPzN-kekurangan-dan-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik>, diakses 10 Maret 2025.