

# Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik

Devi Elora

Fakultas Hukum, Universitas Langlangbuana, Bandung, Indonesia

Email: [dvelora.unla@gmail.com](mailto:dvelora.unla@gmail.com)

Citation: E. Devi, "Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik," *Cendekia: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora*, 2, no. 3 (2024): 762-773.

Received: 12 Juni 2024

Revised: 20 Juni 2024

Accepted: 25 Juni 2024

Published: 30 Juli 2024

\*Corresponding Author:  
[dvelora.unla@gmail.com](mailto:dvelora.unla@gmail.com)

**Abstrak:** Sertipikat elektronik menjadi basis data yang berisikan semua dokumen dan disimpan pada pangkalan data kantor badan pertanahan nasional. Pemerintah meluncurkan program sertipikat elektronik bukan diatas kertas atau buku sertipikat. Namun, program ini dinilai belum mempunyai payung hukum yang kuat sehingga keamanan data pada sertipikat elektronik dan keabsahannya dinilai belum mempunyai perlindungan hukum yang kuat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini digunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang bermakna penelitian ini didasarkan pada analisis norma hukum atau peraturan perundang-undangan yang mempunyai relevansi dengan objek penelitian ini. Hasil penelitian Menunjukkan bahwa Pendaftaran tanah bisa dilaksanakan secara manual atau analog maupun secara elektronik dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik sebagai bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik tersebut bertujuan untuk efisiensi pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum dan mengurangi sengketa angraria di pengadilan mengenai pertanahan.

**Kata Kunci:** Problematika; Alih Media; Sertipikat Elektronik;

**Abstract:** The electronic certificate becomes a database that contains all documents and is stored in the national land agency office database. The government launched an electronic certificate program instead of paper or certificate books. However, this program is considered not to have a strong legal umbrella so that data security on electronic certificates and their validity are considered not to have strong legal protection. This research uses normative or doctrinal legal research methods. This research uses a legal approach, which means that this research is based on an analysis of legal norms or statutory regulations that are relevant to the object of this research. The research results show that land registration can be carried out manually or analogously or electronically in Article 2 Paragraph (1) of the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates as a form of legal certainty for land rights holders. The Ministerial Regulation on electronic certificates aims to make land registration efficient, legal certainty and legal protection and reduce angrarian disputes in court regarding land.

**Keywords:** Problematics; Certificate Media Transfer; Electronic Certificate

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok seseorang sebagai sumber pangan dan faktor produksi. Tanah mempunyai tujuan penting dalam kehidupan manusia dan merupakan komoditas yang harus dimiliki untuk menjalani kehidupan yang lebih sejahtera.<sup>1</sup> Setiap orang berkeinginan untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanda kepemilikan sebuah tanah dapat dibuktikan dengan sebuah sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang secara hukum dan instansi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup>

Proses mengenai terjadinya hak atas tanah berdasarkan aturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah untuk mencegah adanya tumpang tindih penyalahgunaan hak atas tanah. Salah satu hal yang diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah terkait dengan jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan yang sifatnya sementara. Hak-hak tersebut dapat diperoleh melalui pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya. Perolehan hak diatas kemudian perlu didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertipikat yang merupakan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Adapun mekanisme untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi mengalami kemajuan yang semakin pesat.<sup>3</sup> Kemajuan teknologi secara khusus, telah mempengaruhi tata cara kehidupan di dalam masyarakat.<sup>4</sup> Tidak dapat dihindari lagi teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak era globalisasi yang kini melanda hampir di seluruh dunia, kemajuan teknologi pada akhirnya akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan karena berkembangnya teknologi digital telah mengakibatkan terjadinya keterpaduan ataupun konvergensi dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi.<sup>5</sup>

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini telah melalui proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara online dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran tanah secara elektronik.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitaslitra," *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 1, no. 1 (2022): 88.

<sup>2</sup> Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, and Tiyas Vika Widyastuti, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik," *Pancasakti Law Journal (PLJ)* 1, no. 2 (2023): 268278, <https://doi.org/https://doi.org/10.24905/plj.v1i2.31>.

<sup>3</sup> Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan* (Bandung: Logoz Publishing, 2016).

<sup>4</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011).

<sup>5</sup> Wahyu Beny Mukti Setiyawan et al., "Upaya Regulasi Teknologi Informasi Dalam Menghadapi Serangan Siber Guna Menjaga Kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia," *Jurnal USM Law Review* 3, no. 2 (2020): 275-95.

<sup>6</sup> George Westerman, Didier Bonnet, and Andrew McAfee, "Leading Digital: Turning Technology into Business Transformation," *Choice Reviews Online* 52, no. 6 (2015): 3197.

Dampak yang ditimbulkan dari kemajuan dan perkembangan teknologi saat ini, dapat mewujudkan suatu perbuatan hukum baru.<sup>7</sup> Adanya transformasi digital munculnya informasi bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana akan menarik lembaran sertipikat kepemilikan tanah masyarakat dalam bentuk fisik/analog untuk diganti dengan bentuk sertipikat tanah elektronik maka diterbitkanlah suatu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Tujuan dikeluarkan peraturan tersebut untuk meminimalisir dan menekan sengketa pertanahan hingga pemalsuan yang selama ini sangat sering terjadi seperti sertipikat ganda/tumpang tindih sertipikat, surat ukur yang tidak sesuai dengan lokasi aslinya dan lain-lain.

Sertipikat elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertipikat elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau badan hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertipikat elektronik.<sup>8</sup>

Sertipikat tanah fisik, seperti buku tanah, surat ukur, dan gambar ruang, akan diganti dengan versi elektronik dan pemerintah akan melakukan perubahan sertipikat tanah tercetak ke dalam bentuk digital. Kebijakan pemerintah ini untuk kedepannya sertipikat tidak berbentuk sebuah buku ataupun kertas melainkan sebuah sertipikat elektronik yang berupa file pdf. Nantinya data pemegang hak atas tanah akan masuk ke dalam sistem pertanahan secara otomatis setelah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik.<sup>9</sup>

Sertipikat elektronik menjadi basis data yang berisikan semua dokumen dan disimpan pada pangkalan data kantor badan pertanahan nasional. Pemerintah mengumumkan program dimana sertipikat tanah pada pemberlakuan kedepannya akan diterbitkan secara digital, dengan data pemegang hak milik diintegrasikan ke dalam sistem pertanahan, bukan diatas kertas atau buku. Peraturan kementerian ATR/BPN ini memiliki permasalahan yaitu belum adanya aturan yang secara tegas mengatur keamanan data pada sertipikat elektronik. akibatnya mereka yang memiliki sertipikat elektronik untuk hak atas tanahnya memerlukan perlindungan hukum yang kuat.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan bagaimanakah problematika yang terjadi saat pelaksanaan alih media sertipikat menjadi sertipikat elektronik.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan analisis konsep hukum dan peraturan perundang-undangan. Penelitian normatif adalah

---

<sup>7</sup> Androvaga Renandra Tetama, "Political Law of Electronic Land Registration Post the Job Creation Act," *Tunas Agraria* 6, no. 1 (2023): 30–40, <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.201>.

<sup>8</sup> Irwan Santosa and Endang Purwaningsih, "Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah Di Era 4.0," *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2022): 19.

<sup>9</sup> M. Nafan, "Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 6, no. 1 (2022): 33–42.

penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku.<sup>10</sup> Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>11</sup> Penelitian normatif disebut juga penelitian doktriner atau penelitian perpustakaan.<sup>12</sup> Mengkonsepkan suatu hal tertulis pada peraturan perundang-undangan dengan kaidah norma yang dijadikan acuan manusia dalam bertindak dengan cara tertentu.<sup>13</sup>

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam Penelitian ini dari sumber bahan hukum primer bahan yang diambil dari Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan yang memiliki hubungan dengan Keamanan Data Pribadi dan Sertipikat Tanah Elektronik. Bahan hukum sekunder dan tersier penulis mengumpulkan dan mensistematisasi melalui sumber pencatatan tertulis baik cetak maupun digital sepanjang masih relevan dengan permasalahan diteliti.<sup>14</sup> Bahan hukum ini menggunakan teknik Analisis secara deskriptif yang dijelaskan dengan interpretasi (penafsiran) yang menggambarkan, menguraikan dan menjelaskan pasal demi pasal dan hal-hal sesuai fakta permasalahan sehingga dapat diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemberian hak atas tanah oleh Negara kepada perseorangan atau sekelompok masyarakat atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tidak lain adalah bertujuan untuk menciptakan hubungan hukum konkrit antara pengguna tanah dengan tanah yang bersangkutan.<sup>15</sup> Terciptanya hubungan konkrit tersebut berdampak pada penguasaan tanah secara *illegal* sehingga menimbulkan hak disamping kewajiban bagi yang bersangkutan untuk mempertahankannya.<sup>16</sup> Oleh karena itu, dibutuhkan suatu perangkat atau instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>17</sup> Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan

---

<sup>10</sup> Theresia Anita Christiani, "Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object," *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 219 (2016): 201-7, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.006>.

<sup>11</sup> Soejono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, 2nd ed. (Jakarta: Rineka Cipta, 2003).

<sup>12</sup> A. Yaqin, "Legal Research and Writting," *Malayan Law Journal SDN BHD* 1 (2007): 10.

<sup>13</sup> Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: PT.Pustaka Pelajar, 2010).

<sup>14</sup> Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1-20, <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.

<sup>15</sup> Fauzan Azmi, Muhammad Hatta, and Manfarisyah, "Penerapan Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah (Studi Penelitian Di Kejaksaan Negeri Aceh Tengah)," 2023, <https://doi.org/10.5281/ZENODO.8115917>.

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermedia, 1985).

<sup>17</sup> Kuswanto Kus and Akhmad Khisni, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus," *Jurnal AKta* 4, no. 1 (2017): 71-74, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>.

hukum mengenai tanah.<sup>18</sup> Adapun tujuan lain adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga memudahkan dalam merumuskan kebijakan di bidang pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah data yang memuat keterangan letak, batas, dan luas bidang tanah termasuk keterangan mengenai keadaan-keadaan atau kondisi-kondisi di atas tanah tersebut.<sup>19</sup> Data yuridis adalah data yang memuat keterangan mengenai status hukum, status kepemilikan (pemegang hak) dalam hal-hal lain yang membebani tanah tersebut.<sup>20</sup> Pelayanan pertanahan sejak dulu dinilai masyarakat masih konvensional, pelayanan berbelit-belit, waktunya lama, biayanya mahal sehingga bertentangan dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah.

Pada saat ini, era digital telah berkembang dengan pesat. Pengelolaan dan perlindungan berkenaan dengan kepemilikan tanah juga harus berbasis digital. Kementerian ATR/BPN berupaya untuk melakukan transformasi pelayanan dari konvensional ke elektronik berkaitan dengan pendaftaran tanah.<sup>21</sup> Oleh karena itu, dengan adanya kebijakan pendaftaran yang berbasis digital dengan luaran berupa sertipikat elektronik, maka Kementerian ATR/BPN sudah mulai taat terhadap asas-asas dalam pendaftaran tanah.

Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui alih media dapat dilakukan oleh Kantor BPN berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021. Masyarakat diperkenankan mengubah dengan alih media data pada sertipikat baik dari data fisik sampai data yuridisnya pada sertipikat analog berubah menjadi sertipikat elektronik. Proses ini dapat dilakukan dengan alur sebagai berikut pertama masyarakat memasuki loket pendaftaran dengan melakukan verifikasi pemilih menggunakan KTP Elektronik dan pemegang hak atas tanah harus memiliki Email, kedua sertipikat tanah analog dapat dibawa ke Kantor BPN setelah setelah pemilik hak tanah menganggap bahwa datanya lengkap sehingga dapat disimpan dan dikumpulkan dengan warkah tanah yang ada, yang ketiga panitia pelaksana akan melakukan verifikasi data yuridis, pemilik spasial tujuannya untuk memastikan data pendaftaran dengan sertipikat analog memiliki data yang valid dan sesuai. Jika dirasa sudah valid dan sesuai maka panitia pelaksana dari BPN akan menerbitkan sertipikat elektronik dan dikirim melalui email domisili.

Sertipikat elektronik sebagai bentuk rangkaian pelayanan pemeliharaan data. Pada Kantor Badan Pertanahan maupun di link atau website "Aplikasi Sentuh Tanahku" yang resmi disahkan oleh BPN, proses pendaftaran atau penggantian sertipikat konvensional dengan sertipikat elektronik dilakukan melalui menu layanan pemeliharaan data atau dapat datang ke kantor BPN langsung untuk dapat melakukan pengecekan sertipikat tanah elektronik.

---

<sup>18</sup> Brian Mengko, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Pembangunan," *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 29-38.

<sup>19</sup> Arie Lestario and Erlina Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 1-30, <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.1>.

<sup>20</sup> Wardhani and Shinta Novi, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 81-82, <https://doi.org/https://doi.org/10.15642/alqa-nun.2018.21.1.61-84>.

<sup>21</sup> Muahammad Fachri Herawza et al., "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah," *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 2330-37, <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1008>.

Kedudukan sertipikat elektronik pada pendaftaran tanah di Indonesia memiliki kedudukan yang sama dengan sertipikat analog sebagai bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah hal ini tertuang dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Bukti elektronik dapat dikatakan asli jika memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan seperti jaminan integritas, kebenaran, keaslian, dan dipertanggungjawabkan atas tampilannya yang diakses.

Penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik telah banyak menimbulkan perdebatan di masyarakat baik kelebihan maupun kekurangannya. Sebagian kalangan masyarakat setuju dengan strategi ini karena memandangnya sebagai bentuk modernisasi pelayanan pertanahan yang akan memberikan rasa aman, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia namun tidak sedikit masyarakat yang menentang usulan ini sebagai rencana yang sangat terburu-buru dan belum didukung dengan persiapan yang matang, sehingga memungkinkan terjadinya kondisi ketidakamanan data pendaftaran tanah dan dapat menimbulkan pada ketidakpastian hak milik atas tanah.<sup>22</sup>

Sertipikat elektronik ini mencakup 7 (Tujuh) dokumen tambahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari sertipikat elektronik yaitu Gambar Ukur, Gambar Tata Ruang, Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, Ukur, Gambar Denah, Surat Ukur Ruang, dan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik dibuat sesuai format badan pertanahan nasional (Utama, 2021). Perbedaan dari Sertipikat Analog dengan Sertipikat Elektronik pada kode dokumen sertipikat analog menggunakan nomor seri yang terdiri dari huruf dan angka dengan latar belakang putih pada blangko sedangkan sertipikat elektronik menggunakan hash code dan terdapat 2 QR Code yang tercantum pada sertipikat elektronik yang dapat di scan oleh system. Sertipikat elektronik menggunakan tanda tangan elektronik, sedangkan sertipikat analog menggunakan tanda tangan manual yang lebih mudah diduplikat atau dipalsukan.

Bentuk dokumen sertipikat analog dicetak di atas kertas dan berhologram dengan lambang BPN di atasnya, sedangkan sertipikat elektronik berupa file PDF yang dikirimkan melalui Email, nama instansi tersebut tertulis dengan logo kementerian ATR/BPN yang ditempatkan di sisi kiri atas sejajar dengan lambang garuda yang terletak di tengah atas, ditambah pola tulisan berwarna merah di sisi kiri dokumen yang menjelaskan bahwa sertipikat ini dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional, sertipikat elektronik ini juga dilengkapi dengan pola garis halus bergelombang sebagai latar belakangnya yang disebut menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan, hal ini membuat sertipikat elektronik akan sulit untuk dilakukan pemalsuan. Keterangan yang terdapat dalam Salinan buku tanah dan surat ukur yang merupakan sertipikat hak milik harus dianggap sebagai keterangan yang akurat, baik dalam sengketa maupun di luar sengketa, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya sehingga sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>23</sup>

Latar belakang diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah:

---

<sup>22</sup> Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129-42.

<sup>23</sup> Dian Aries Mujiburohman, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 7, no. 1 (2021): 63.

- a. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
- b. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
- c. Intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- d. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada.
- e. Meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor, dan gempa bumi, dengan adanya sertipikat tanah elektronik maka fisik sertipikat tanah tersebut akan aman karena dalam bentuk dokumen elektronik.
- f. Sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya, yaitu Kementerian Koordinator dengan OSS (*online single submission*), Kementerian Keuangan dengan aplikasi keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan fidusia elektronik dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.
- g. Menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha.
- h. Mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%, dengan adanya sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja.
- i. Persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional, sedangkan perkembangan teknologi semakin canggih dan beberapa negara lain sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik.

Adapun manfaat dan kelebihan penerapan sistem sertipikat-el dari segi penyimpanan, diantaranya:

- a. Menghemat tempat penyimpanan, misalnya penyimpanan buku tanah dan warkah yang selama ini membutuhkan ruang yang besar dan luas, serta akan terus bertambah banyak seiring waktu.
- b. Dokumen-dokumen yang tersimpan secara digital kecil kemungkinan akan hilang.
- c. Meminimalisasi kerusakan dokumen, baik secara alami (kertas buram, dimakan rayap) maupun karena bencana alam (banjir, kebakaran) ini terjadi bila menggunakan cetak kertas.
- d. Mudah pencarian, cepat ditemukan akan menghemat waktu.
- e. Menghemat biaya.
- f. Keamanan dokumen lebih terjamin, karena menggunakan kode atau sandi tertentu, hanya orang yang memiliki otorisasi dapat mengaksesnya.
- g. Mudah dalam melakukan *recovery* data, dengan melakukan *back up* data, dibandingkan *merecovery* dokumen kertas, misalnya karena terbakar, terkena banjir maupun pencurian, maka akan sulit *membackup* data. Masalah keamanan sistem elektronik merupakan salah satu aspek penting dalam melindungi sistem informasi. Begitu pentingnya informasi hanya dapat diakses terbatas dan oleh pihak-pihak tertentu, serta diamankan dengan kode-kode sandi yang rumit, supaya pihak yang tidak berhak (*illegal*) tidak dapat mengaksesnya. Jatuhnya informasi kepada pihak lain dapat mengakibatkan kerugian dan dapat disalahgunakan informasi tersebut.

Huda dan Wandebori (2021) bahwa kendala sertipikasi tanah digital di Kabupaten Karawang disebabkan oleh 2 (dua) faktor yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Selanjutnya Febrianti (2021) bahwa kendala dalam implementasi Sertipikat Elektronik di Kota Bekasi yaitu validasi data bidang tanah, sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundangan, sosialisasi yang belum merata, sarana dan prasana yang belum memadai.<sup>24</sup> Sedangkan Mujiburohman (2021) bahwa kendala sertipikat-el dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor pendidikan dan faktor ekonomi dan, faktor kesiapan sarana prasarana dan Sumber Daya Manusia (SDM). Ketiga, faktor-faktor sebab tertentu.<sup>25</sup>

Hambatan Implementasi Sertipikat Elektronik Kebijakan tentang sertipikat-el banyak mengalami hambatan dalam penerapannya. Hasil penelitian sebelumnya di beberapa daerah diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Nurul Huda dan Harimukti Wandebori di Kabupaten Karawang, Suci Febrianti di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Susilo Widiyantoro, I.G. Nyoman Guntur, Nur Rahmanto, Dwi Wahyuningsih di Kantor Pertanahan Kota Magelang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Nur Hidayah Alimuddin di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju Tengah. Secara umum kendala implementasi sertipikat-el, adalah kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM), kesiapan infrastruktur dan validasi data.

Terdapat kendala-kendala dalam pemberlakuan sertipikat tanah elektronik, kendala-kendala tersebut antara lain:

- a. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tidak ada sejangkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi
- b. Validitas data pemilikan tanah di Indonesia tidak semata-mata tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas basis data pertanahan misalnya data kependudukan dan catatan sipil. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Selain itu, validitas data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pun perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik, data antara lembaga-lembaga tersebut benar-benar harus memastikan validitas data masing-masing sehingga dapat terintegrasi tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
- c. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan

---

<sup>24</sup> Suci Febrianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik," *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 200.

<sup>25</sup> Mujiburohman and Dian Aries, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL)," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018): 50.



peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.

- d. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak Legislatif; Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari Legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
- e. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi; Dengan demikian terlebih dahulu, harus dilakukan edukasi teknologinya kepada masyarakat dan kelengkapan sarana dan prasarananya.
- f. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola Pemerintah, seperti: elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP), termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan.

Estimasi jumlah bidang tanah di seluruh Indonesia kurang lebih 126 juta bidang tanah. Sejak tahun 1961 sampai dengan tahun 2016, jumlah bidang tanah yang terdaftar melalui pendaftaran tanah pertama kali baik secara sporadik (perorangan) maupun sistematis (proyek) melalui Program Nasional Agraria (Prona), Program Daerah (Proda), Program Lintas Sektoral, Redistribusi Tanah, SMS, MBR, BMN dan program lainnya sebesar 46 juta (36.5%).<sup>26</sup> Pada tahun 2017 s.d. Mei 2023, jumlah bidang tanah yang telah didaftarkan melalui pendaftaran rutin (sporadik) dan melalui proyek PTSL (sistematis) serta program lainnya mencapai 102.4 juta bidang tanah. Tanah yang terdaftar mengalami peningkatan yang signifikan yaitu meningkat 5 kali lipat dari periode sebelumnya, sehingga sisa jumlah bidang tanah yang belum terdaftar diperkirakan selesai sampai tahun 2025 sebesar 19 juta bidang tanah.<sup>27</sup> Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Bandung yaitu dengan melakukan percepatan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL dengan menerapkan system 3M, yaitu mendekat, merapat, dan menyeluruh.

#### 4. KESIMPULAN

Upaya untuk mengurangi hambatan implementasi sertipikat elektronik Salah satu variable yang dapat mempengaruhi suatu kebijakan agar dapat dilaksanakan atau diimplementasikan dengan baik adalah sumber daya manusia (*human resources*). Dalam era digitalisasi sekarang ini diperlukan sumber daya manusia berkompeten dalam bidang informasi dan teknologi. Selain itu, diperlukan sumber daya manusia yang selalu mengikuti perkembangan teknologi yang ada, sehingga tidak gagap teknologi. Akan

---

<sup>26</sup> N. Huda and H Wandebori, "Problematika Transformasi Sertifikasi Tanah Digital," Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan 1, no. 1 (2021): 17-28, <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.7>.

<sup>27</sup> Bethesda Simanjuntak and Rudi Kristian Manurung, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun," Jurnal Professional 10, no. 1 (2023): 1-6.

tetapi dari segi kualitas, perlu adanya peningkatan kualitas yang berkaitan dengan budaya digital (*digital culture*) dan kesadaran digital (*digital awareness*) dalam mempelajari teknologi informasi terbaru terutama generasi tua yang masih familiar dengan analog.

Oleh karena itu, diperlukan pelatihan dan bimbingan teknis secara berkala serta mengikuti diklat teknis yang diadakan oleh Kementerian ATR/BPN melalui Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM) baik secara online (*daring*) maupun tatap muka (*luring*). Berdasarkan hasil penelitian bahwa jumlah dokumen analog yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung mencapai jutaan. Kegiatan validasi data didahului dengan digitalisasi dokumen. Oleh karena itu, untuk bias menerapkan sertipikat-el diperlukan upaya percepatan. Adapun upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yaitu dengan melakukan percepatan digitalisasi dokumen dan validasi data, baik data fisik maupun data yuridis.

Sertipikat tanah adalah bukti yang dapat digunakan oleh pemegang sertipikat tersebut untuk membuktikan kepemilikan suatu tanah. Sertipikat tanah elektronik merupakan salah satu perwujudan akibat adanya transformasi digital. Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik. Perubahan sertipikat konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik ini diharapkan dapat mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129-42.
- Ardiansyah, Romi, Imam Asmarudin, and Tiyas Vika Widyastuti. "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik." *Pancasakti Law Journal (PLJ)* 1, no. 2 (2023): 268278. <https://doi.org/https://doi.org/10.24905/plj.v1i2.31>.
- Christiani, Theresia Anita. "Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object." *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 219 (2016): 201-7. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.006>.
- Fauzan Azmi, Muhammad Hatta, and Manfarisyah. "Penerapan Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah (Studi Penelitian Di Kejaksaan Negeri Aceh Tengah)," 2023. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.8115917>.
- Febrianti, Suci. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 200.
- Herawza, Muahammad Fachri, Muhammad Surial, Zaki Elyunusi, Iqra Chandra, and Ainun Ayu Pratiwi. "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah." *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 2330-37. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1008>.
- Huda, N., and H Wandebori. "Problematika Transformasi Sertifikasi Tanah Digital." *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan* 1, no. 1 (2021): 17-28. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.7>.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

- Kus, Kuswanto, and Akhmad Khisni. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus." *Jurnal AKta* 4, no. 1 (2017): 71-74. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>.
- Lestario, Arie, and Erlina Erlina. "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 1-30. <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.1>.
- Mengko, Brian. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Pembangunan." *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 29-38.
- Mujiburohman, and Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018): 50.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik." *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 7, no. 1 (2021): 63.
- Mukti, Fajar. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: PT.Pustaka Pelajar, 2010.
- Nafan, M. "Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 6, no. 1 (2022): 33-42.
- Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1-20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.
- Rubiati, Betty. *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan*. Bandung: Logoz Publishing, 2016.
- — —. "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitaslitra." *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 1, no. 1 (2022): 88.
- Santosa, Irwan, and Endang Purwaningsih. "Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah Di Era 4.0,." *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2022): 19.
- Setiyawan, Wahyu Beny Mukti, Erifendi Churniawan, Faried, and Femmy Silaswaty. "Upaya Regulasi Teknologi Informasi Dalam Menghadapi Serangan Siber Guna Menjaga Kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia." *Jurnal USM Law Review* 3, no. 2 (2020): 275-95.
- Simanjuntak, Bethesda, and Rudi Kristian Manurung. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun." *Jurnal Professional* 10, no. 1 (2023): 1-6.
- Soekanto, Soejono. *Metode Penelitian Hukum*. 2nd ed. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia, 1985.
- Tetama, Androvaga Renandra. "Political Law of Electronic Land Registration Post the Job

Creation Act." *Tunas Agraria* 6, no. 1 (2023): 30–40.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.201>.

Wardhani, and Shinta Novi. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 81–82.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.15642/alqa-nun.2018.21.1.61-84>.

Westerman, George, Didier Bonnet, and Andrew McAfee. "Leading Digital: Turning Technology into Business Transformation." *Choice Reviews Online* 52, no. 6 (2015): 3197.

Yaqin, A. "Legal Research and Writting." *Malayan Law Journal SDN BHD* 1 (2007): 10.