



Vol.39 No. 1, Maret  
P-ISSN: 1412-2723

## Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional

**Fikahati Prasetya**

Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Email: [fikahatiprasetya@gmail.com](mailto:fikahatiprasetya@gmail.com)

**Muh. Afif Mahfud**

Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Email: [afifmahfud4@gmail.com](mailto:afifmahfud4@gmail.com)

### ARTICLE INFO

**Keywords:**

Pendaftaran Tanah;  
Sertifikat Tanah; Sertifikat  
Elektronik.

**DOI :**

10.26532/jh.v39i1.30581

### ABSTRACT

Modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik merupakan sarana peningkatan indikator kemudahan pelayanan publik kepada masyarakat. Hal tersebut diterapkan dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka dilakukan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan rangkaian kegiatan administrasi pertanahan dalam mengumpulkan serta mengolah data fisik dan yuridis. Permasalahan yang dibahas ialah bagaimana tahapan dan kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara elektronik dalam hukum pertanahan nasional. Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis. Untuk jenis data yang digunakan dalam artikel ini adalah data sekunder. Tahapan penerbitan sertifikat elektronik ada 2 tahapan yaitu yang pertama penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali dan yang kedua penerbitan dilakukan melalui penggantian sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar. Kendala yang dihadapi yaitu keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya yang disebabkan oleh beberapa hal.

Modernization of electronic-based land services is a means of increasing indicators of ease of public service to the community. This is implemented by optimizing the use of information and communication technology. To ensure legal certainty of land rights, land registration activities are carried out which are a series of land administration activities in collecting and processing physical and juridical data. The problem discussed is how the stages and obstacles encountered in registering land for the first time electronically in the national land law. This type of research is analytical descriptive. The type of data used in this article is secondary data. There are 2 stages in the issuance of electronic certificates, namely the first is the issuance of electronic certificates for the first time and the second is the issuance is carried out by replacing analog certificates with electronic certificates for registered land. The obstacle faced is the reluctance of the community to register their land.

## 1. Pendahuluan

Dalam pembahasan berkenaan dengan sertifikat tanah, tidak terlepas dari pengertian yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat 20 menjelaskan, sertifikat 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. Sertifikat tanah merupakan berkas untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.<sup>1</sup> Sertifikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>2</sup> Hal tersebut sangat erat hubungannya dengan buku tanah, sedangkan buku tanah dijelaskan juga dalam pasal 1 Ayat (19) yaitu, buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>3</sup> Substansi tentang buku tanah dan setipikat tanah dicantumkan dalam Pasal 1 Ayat (1) yang mana termasuk ke dalam sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tertentu; dan c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pendaftaran tanah semenjak keluarnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, maka pendaftaran tanah secara bertahap dapat dilakukan secara elektronik. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dokumen elektronik merupakan 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, tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, symbol atau perforasi yang dimiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Jo Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, n.d.).

Dokumen elektronik merupakan transformasi dari dokumen konvensional yang mana akan menggantikan dokumen konvensional. Hal ini merupakan upaya

---

1 Harris Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol.2 No.2, hal.287–306, 2011.

2 Hasanah, S., 16 Mei 2017, *Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah*, Website: [Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah - Klinik Hukumonline](#), Diakses pada 22 Maret 2023, 13.00 WIB.

3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pemerintah dalam mengikuti perkembangan zaman di era serba digital. Adanya peraturan tentang dokumen elektronik dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan dari pemerintah dan masyarakat bias ikut mengontrol pekerjaan pemerintah. Dokumen elektronik adalah wujud nyata dari pelaksanaan *e-government*, karena dokumen elektronik menjamin kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkannya. Masyarakat tidak perlu mengurus kepentingannya dipemerintah dengan datang langsung ke kantor pemerintahan. Tetapi dapat mengurusinya melalui internet dengan membuka situs-situs pemerintah yang ingin dituju.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik merujuk kepada dasar pertimbangan (konsideran) yaitu UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya serta Peraturan Perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta kerja. Maka dapat dikatakan bahwasanya Permen tersebut dasar perintahnya melalui Peraturan yang lebih tinggi yang menunjukkan dasar-dasar wewenang dari menteri-menteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Dalam hal ini pemerintahan yang dimaksud adalah Kementerian ATR/BPN yang membidangi urusan pertanahan dan tata ruang. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik masih tergolong baru. Permen ini disahkan pada tanggal 12 Januari 2021. Kedudukan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan tersebut diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis membuat tujuan penelitian untuk penulisan ini yaitu Bagaimana Tahapan Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional dan Bagaimana Kendala Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional ?

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan memfokuskan pada kajian kepustakaan yang menggunakan bahan hukum primer yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Penelitian ini memiliki spesifikasi berupa deskriptif analitis, Kemudian juga bahan hukum sekunder yang membahas Tahapan serta Kendala dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. Tujuan penggunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, di antaranya buku-buku, serta karya tulis yang terkait.

## **3. Pembahasan**

### **3.1 Tahapan Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional**

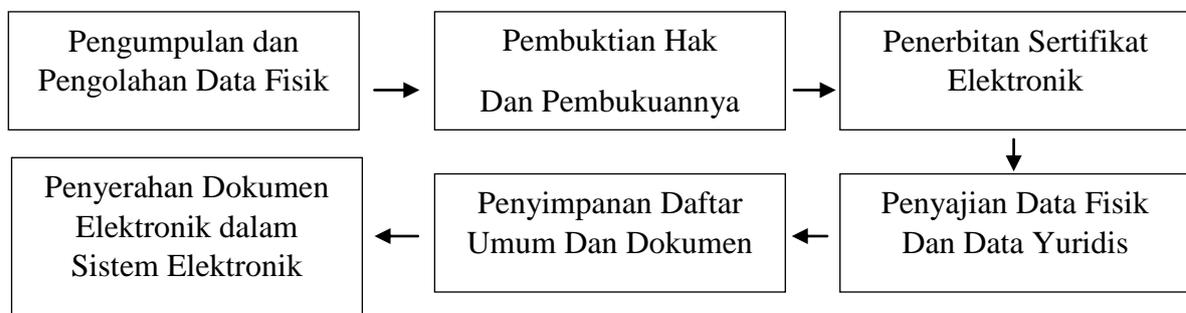
Masyarakat yang ingin membuat sertifikat tanah harus terlebih dahulu melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan

teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>4</sup> Pendaftaran tanah juga merupakan suatu proses administrasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Seiring dengan kemajuan teknologi yang terjadi di Indonesia memicu perubahan atas pelayanan publik seperti pada pelayanan di bidang pertanahan sehingga pemerintah harus mengikuti perkembangan yang terjadi pada saat ini.<sup>6</sup> Sehingga pada saat ini proses pendaftaran tanah hingga penerbitannya dilakukan secara elektronik. Pendaftaran tanah secara elektronik akan berujung pada penerbitan bukti kepemilikan yang berbentuk elektronik. Mekanisme untuk sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Indonesia akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesiapan masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan penetapan dari Menteri.

Namun ada tahapan pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagai berikut<sup>7</sup>:

### 3.1.1 pendaftaran tanah untuk pertama kali



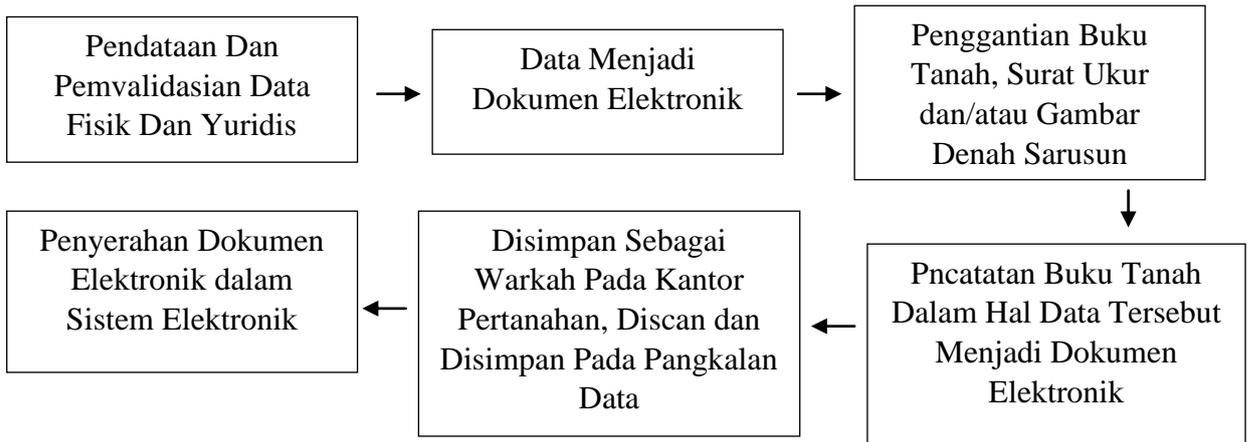
4 Harsono, B, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Jambatan

5 Hamni, L. B., *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal Hukum Universitas Mataram*, 2012, hal.13-14.

6 Rahmi, E., "Wajah Baru" PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, *Jurnal Notarii*, Vol.1, 2016, hal.1-13

7 Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

### 3.1.2 pemeliharaan data pendaftaran tanah



Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Seluruh data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik<sup>8</sup>. Penyelenggaraan sistem elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

3.1.3 Pengumpulan data;

3.1.4 Pengolahan data; dan

3.1.5 Penyajian data.

Hasil dari penyelenggaraan sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik yang berupa :

3.1.6 Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau

3.1.7 Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik disahkan menggunakan tanda tangan elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dan dokumen elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stample digital melalui sistem elektronik.<sup>9</sup> Hasil cetak dari dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dan untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik ini dapat diakses melalui sistem elektronik.<sup>10</sup> Sebelumnya pelayanan pendaftaran tanah ke elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 yaitu pada Pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menentukan bahwa : "secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman dokumen

8 Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

9 Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

10 Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm yang ditetapkan oleh Menteri. Kegiatan pendaftaran tanah yang telah dilakukan nantinya akan diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik.

Dokumen Elektronik itu sendiri 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, yang 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. Dokumen elektronik ini merupakan transformasi dari dokumen konvensional yang mana dokumen elektronik ini akan menggantikan dokumen konvensional tersebut. Hal ini dilakukan bentuk dari upaya pemerintah dalam mengikuti perkembangannya zaman dimana sebuah serba digital. Maka dengan adanya peraturan tentang dokumen elektronik ini pemerintah mengharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan dari pemerintah dan masyarakat juga bisa ikut dalam mengontrol pekerjaan pemerintah.<sup>11</sup> Peraturan berkenaan dengan dokumen elektronik tercantum dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Dengan adanya aturan tentang dokumen elektronik ini guna mewujudkan E-government dalam pelaksanaannya. Setelah dilakukannya pendaftaran tanah maka dilanjutkan dengan kegiatan penerbitan sertifikat elektronik atau sertifikat-el, untuk pertama kali dilakukan melalui :

3.1.8 pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau

3.1.9 penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen<sup>12</sup>, dalam hal ini dilaksanakan melalui Sistem Elektronik. Untuk setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah. Nomor identifikasi tersebut merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah dan apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan. Identifikasi bidang tanah tersebut tidak diubah. Dan tanah yang sudah ditetapkan haknya akan didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan

---

11 Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Yogyakarta, Nas Media Pustaka, 2022

12 Andari, D. W. T., Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Jurnal STPN Jogja*, Vol.5 No.3, hal.197–210, 2022.

menjadi sertifikat-el. Sebagai bukti kepemilikan hak maka bagi pemegang hak akan diberikan sertifikat-el dan akses atas sertifikat-el tersebut pada sistem elektronik. Tapi bila data yang diberikan tidak lengkap atau masih menjadi sengketa maka sertifikat elektronik tersebut dan aksesnya tidak akan diberikan kepada pemegang hak sampai data tersebut sudah dilengkapi atau sengketanya dinyatakan telah selesai.

Penggantian sertifikat biasa menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat analog yang sudah didaftarkan sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dimana apabila ingin mendaftarkan kembali sertifikat analognya menjadi sertifikat elektronik, maka terlebih dahulu melakukan pendataan dan pemvalidasian yang meliputi data pemegang hak dan data fisik sampai data yuridisnya dan ketika semua data sudah diperiksa atau sudah divalidasi maka semua bentuk data fisik akan digantikan menjadi dokumen elektronik. Semua itu dilakukan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>13</sup> Tapi jika belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi yaitu meliputi data pemegang hak, data fisik dan data yuridis. Penggantian sertifikat biasa menjadi sertifikat elektronik termasuk juga penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik, dan penggantian sertifikat ini akan dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.

Jika semua telah dilakukan maka Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan dan seluruh warkah akan dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data. Sertifikat-el diterbitkan untuk pertama kali dengan penomoran edisi berupa angka numerik yang dimulai dari angka 1 (satu), untuk kegiatan:

- 3.1.10 pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar;
- 3.1.11 penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar;
- 3.1.12 pendaftaran pemecahan, penggabungan dan pemisahan; atau
- 3.1.13 perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang.

Jika terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik terhadap sertifikat-el yang diterbitkan pertama kali maka akan diterbitkan sertifikat-el yang baru dengan penomoran menjadi edisi dua dan sertifikat-el edisi sebelumnya tidak berlaku dan menjadi riwayat pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts cadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan hak atas datanya yang telah dijamin kepastian hukumnya. Pelaksanaan

---

13 Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008.

pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Pada saat telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik maka untuk semua bentuk pergantian yang awalnya analog akan menjadi dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik ini guna mewujudkan digitalisasi dan efisiensi dalam pelayanan kepada publik dengan harapan mengurangi sengketa-sengketa berkaitan dengan pertanahan.

Karakteristik Sertifikat-el<sup>14</sup> :

- 3.1.14 Kode dokumen Sertifikat elektronik menggunakan hashcode atau kode unik dokumen elektronik yang dihasilkan oleh system.
- 3.1.15 Scan QR code Sertifikat-el menggunakan QR code yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik.
- 3.1.16 Nomor identitas Sertifikat elektronik hanya menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sebagai identitas tunggal (single identity).
- 3.1.17 Ketentuan kewajiban dan larangan Pada sertifikat elektronik, ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan dengan pernyataan aspek hak (right), larangan (*restriction*), dan tanggung jawab (*responsibility*).
- 3.1.18 Tanda tangan Sertifikat yang diterbitkan secara elektronik menggunakan tanda tangan elektronik dan tidak dapat dipalsukan.
- 3.1.19 Bentuk dokumen Sertifikat elektronik berbentuk dokumen elektronik, berisi informasi tanah yang padat dan ringkas serta dapat diakses, diunduh melalui aplikasi Sentuh Tanahku, dan juga dapat dicetak secara mandiri.

### **3.2 Kendala Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional**

Dalam dunia serba digital, pada umumnya sertifikat elektronik digunakan untuk alasan keamanan. Hal ini juga diterapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN). Yaitu Sertifikat Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara elektronik. Sertifikat elektronik yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat elektronik adalah sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah

---

<sup>14</sup> Mela Arnani, 4 Februari 2021, *6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik*, Website: [6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik Halaman all - Kompas.com](https://www.kompas.com). Diakses pada 22 Maret 2023, pukul 13.30 WIB.

sertifikat yang diterbitkan melalui system elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Menurut Pakar Hukum Pertanahan Lembaga Advokasi Konsumen Properti Indonesia Erwin Kallo mengatakan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki dua kelemahan yakni dari sisi teknis dan hukum. Dari sisi teknis sertifikat tanah elektronik sangat rentan dan mudah diretas oleh para hacker. Karena beliau berkaca terhadap situs CIA, bahwasanya situs CIA saja dapat diretas dengan sedemikian bagus sistem keamanannya. Sedangkan infrastruktur web Indonesia yang belum siap, mudah untuk diretas. Selain itu Erwin menjelaskan dari sisi hukum, apakah hakim menerima sertifikat elektronik sebagai bukti di pengadilan jika terjadi sengketa tanah. Secara undang-undang belum bisa melakukan pembuktian melalui elektronik, sedangkan bagaimana jika ada sengketa tanah terus menggunakan sertifikat elektronik<sup>15</sup>.

Sertifikat tanah memberikan arti dan manfaat yang penting bagi pemegang haknya yang jika ada persengketaan terhadap tanah tersebut bisa menjadi jaminan kepastian hukumnya. Pesatnya kemajuan teknologi yang terjadi di era digitalisasi ini membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan sertifikat tanah elektronik sehingga menjadi pro kontra kepada masyarakat. Masyarakat masih mempertanyakan jaminan keamanan dengan diterapkannya sertifikat tanah elektronik ini.<sup>16</sup> Banyak pihak beranggapan sertifikat-el belum dibutuhkan saat ini, karena masih banyaknya sengketa tanah, baik karena sertifikat dipalsukan, sertifikat tumpang tindih dan hal lainnya, termasuk mendaftarkan tanah seluruh Indonesia untuk dijadikan prioritas utama untuk menyelesaikannya.

Persoalan sertifikat elektronik bukan pada bentuk/wujud sertifikatnya, karena sertifikat merupakan proses akhir dalam pendaftaran tanah. Masalah utamanya diproses elektronik dari awal pendaftar tanah sampai penerbitan sertifikatnya dan masalah keamanan data untuk melindungi pemegang hak, serta terkait dengan keabsahan sertifikat-el dalam proses pembuktian di pengadilan<sup>17</sup>. Selama ini, sertifikat fisik berisiko mudah hilang, mudah disalahgunakan oleh orang lain dan mudah digandakan, sehingga Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN mengemukakan bahwa sertifikat tanah elektronik ini lebih aman dibandingkan dalam bentuk fisiknya. Tapi BPN tidak akan menarik sertifikat fisik sebelum dialihkan dalam bentuk elektronik.

Sertifikat tanah elektronik ini akan dilindungi dengan pengamanan menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Adanya BSSN menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang

---

15 Yudho Winarto, 16 Februari 2021, *Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?*, Webiste: [Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? \(kontan.co.id\)](https://www.kontan.co.id/news/pakar-pertanahan-sebut-ada-2-kelemahan-sertifikat-elektronik-apa-itu), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB.

16 Gayatri, S dan Suryani, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.1, hal.79–83, 2021.

17 Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Universitas Narotama*, Vol.6 No.1, hal.789–801, 2022.

mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada. Maka hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum, jadi hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan<sup>18</sup>. Kedudukan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang No.19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Segala manfaat dari penggunaan sistem elektronik, tentunya ada juga kendala-kendala diantaranya: 1. Kendala pendidikan, tidak semua masyarakat Indonesia menguasai teknologi informasi dan komunikasi yang berbasis internet dalam mengoperasionalkannya, sehingga sulit untuk melakukan pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pertanahan dengan sistem elektronik. 2. Kendala ekonomi, mayoritas masyarakat tidak memiliki perangkat keras (komputer atau handphone), paling tidak akan menggunakan jasa warnet atau melalui calo untuk memproses dengan sistem elektronik. 3. Kendala kesiapan sarana, prasarana dan sumber daya manusia (SDM) Kementerian ATR/BPN. Kendala ini sangat beragam yang dimiliki oleh masing-masing Kantor Pertanahan, baik secara kualitas dan kuantitas terhadap sarana, prasarana dan SDM. Kantor Pertanahan di Pulau Jawa relatif lebih baik, dalam pengertian akses terhadap jaringan listrik, internet dan perangkat keras termasuk dengan SDMnya. 4. Karena kendala-kendala tertentu, seperti listrik mati, jaringan internet terganggu, sistem down apakah akan menggunakan sistem manual. Kendala tertentu ini perlu diantisipasi, hal ini akan berakibat hukum tentang keabsahan sertifikat elektronik yang akan diterbitkan. Maka dari itu juga pemerintah harus bersiap untuk menghadapi kemungkinan terburuk yang nanti akan terjadi. Tapi dari kementerian ATR/BPN sendiri sebagai penyelenggara sistem pendaftaran tanah secara elektronik telah menyatakan kesiapannya, meskipun pelaksanaan pendaftaran elektronik ini dilakukan secara bertahap.

#### **4. Simpulan**

Penerbitan sertifikat elektronik ada 2 tahapan yaitu yang pertama penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar, dimana akan dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen yang dilaksanakan melalui sistem elektronik. Dan yang kedua penerbitan dilakukan melalui penggantian sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar, penggantian ini dilakukan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan akan dilakukan penggantian jika data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertifikat telah sesuai dengan yang ada dalam sistem elektronik.

---

18 Ana Silviana, *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Universitas Diponegoro, Vol.4 No.1., Hal. 2621–2781, 2021.

Kendala dalam pendaftaran sertifikat elektronik adanya keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya disebabkan oleh anggapan mereka tentang beberapa hal yaitu tata caranya yang sulit, biaya yang besar terkait dengan pajak-pajak yang di bayarkan, proses pendaftaran lama dan cenderung dianggap berbelit-belit. Penyebaran informasi yang lebih lengkap, jelas dan masif tentang pentingnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah perlu dilakukan agar antusiasme masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dapat meningkat.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku:**

- Domenikus Rato, 2019, *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta;
- Harsono, B, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jambatan, Jakarta;
- Kansil dan kawan-kawan, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta;
- Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung;
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Udin Narsudin, 2022, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Nas Media Pustaka, Yogyakarta;

### **Jurnal:**

- Ana Silviana, Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Universitas Diponegoro*, Vol.4 No.1., 2021;
- Andari, D. W. T, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Jurnal STPN Jogja*, Vol.5 No.3, 2022;
- Gayatri, S dan Suryani, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.1, 2021;
- Harris Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol.2 No.2, 2011;
- Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Universitas Narotama*, Vol.6 No.1, 2022;

### **Undang-undang:**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik;

**Internet:**

Hasanah, S., 16 Mei 2017, *Perbedaan Buku Tanah dengan Sertipikat Tanah*, Website: [Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah - Klinik Hukumonline](#), Diakses pada 22 Maret 2023, 13.00 WIB;

Mela Arnani, 4 Februari 2021, *6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik*, Website: [6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik Halaman all - Kompas.com](#), Diakses pada 22 Maret 2023, pukul 13.30 WIB;

Yudho Winarto, 16 Februari 2021, *Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?*, Website: [Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? \(kontan.co.id\)](#), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB.