



Tinjauan Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Dan Pasal 19 Ayat 2 UUPA

Heriyanti¹, Sandi Noel Rajagukguk², Samuel Sitinjak³, Elvira Fitriyani Pakpahan⁴

^{1,2,3,4}Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia

Email: heriyanti@unprimdn.ac.id¹, sandinoel12345@gmail.com², samuelsitinjak309@gmail.com³, elvirapakpahan@unprimdn.ac.id⁴

Abstract. *So it very well may be gathered that the land enlistment action interestingly brought about a declaration of confirmation of rights as an authentication of land allocates as of now have rights and a testament of proprietorship rights to condo units. Revelation is a validation of proof of rights as implied in Article 19 Paragraph (2) letter c of the UUPA for land rights, the chiefs rights, waqf rights, property rights over space units and security rights, all of which has been recorded in the land book concerned. ATR/BPN 1/2021 specifies that the execution of land enrollment which incorporates land enlistment interestingly and upkeep of land enlistment information should be possible electronically which will later be for this situation, the execution of land enrollment like estimating, planning, and clearing is as yet dependent on Article 19 section 2 of the UUPA, just the authoritative land enrollment testament delivered alludes to Permen ATR/BPN Number 1 of 2021 so this electronic land authentication doesn't cancel or supplant the capacity of customary land endorsement (paper) which can likewise be a legitimate lawful proof of land proprietorship in the legal interaction. Both electronic and traditional testaments have a similar situation under the watchful eye of the law or can turn out to be lawfully substantial proof dependent on Article 5 passage 2 of the ITE Law.*

Keywords: Law, Legal Review, PERMEN ATR/BPN 2021, UUPA

Abstrak. Sangat baik dapat dianggap bahwa gerakan pendaftaran tanah secara menarik membawa otentikasi hak sebagai bukti untuk paket tanah yang saat ini ada hak dan deklarasi hak kepemilikan atas unit tingkat. Pengesahan adalah pembuktian penegasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengurus, hak wakaf, hak milik atas unit rumah susun dan hak jaminan yang semuanya telah dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. ATR/BPN 1/2021 menetapkan hal yang terkait dengan pendaftaran tanah yang memasukkan pendaftaran tanah secara menarik dan dukungan informasi yang berkaitan dengan elektronik dalam hal pendaftaran tanah yang nantinya akan dikonsolidasikan ke dalam kerangka atau penanda. Keajaiban perhatian publik sehubungan dengan dukungan elektronik pasti terasa di internet. Padahal, untuk menjaga pengamanan surat wasiat elektronik ini, Menteri ATR/BPN menggunakan norma pengamanan dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Selain itu, Menteri ATR/BPN juga bekerja sama dengan Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemkominfo). Untuk keadaan ini, pelaksanaan pendaftaran tanah seperti perkiraan, perencanaan, dan pembukaan lahan masih tergantung pada Pasal 19 ayat 2 UUPA, hanya pengesahan pendaftaran tanah manajerial yang dibuat mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Jadi pernyataan tanah elektronik ini tidak mencabut atau menggantikan fungsi surat wasiat tanah adat (kertas) yang juga bisa menjadi bukti sah yang substansial atas kepemilikan tanah dalam interaksi hukum. Deklarasi elektronik dan reguler memiliki situasi yang serupa di bawah pengawasan hukum atau dapat berubah menjadi bukti substansial yang sesuai dengan hukum bergantung pada Pasal 5 ayat 2 UU ITE.

Kata Kunci : Hukum, Tinjauan Hukum, Permen ATR/BPN Tahun 2021, UUPA

PENDAHULUAN

Sumber Daya Alam adalah semua yang berasal dari alam, yang dimana kemanfaatannya dapat berguna dalam mengatasi semua masalah keberadaan manusia. Mengingat, tidak hanya memikirkan bagian biotik, seperti hewan, tumbuhan, dan mikroorganisme, tetapi juga pada bagian abiotik, seperti minyak, gas yang mudah terbakar, berbagai jenis logam, air dan tanah. Maka dari itu SDA memiliki peran yang sangat signifikan dalam setiap perkembangannya. Keberadaan manusia diplanet ini, terutama seiring bertambahnya populasi, kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat.¹ Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, mengharuskan semua Masyarakat yang ada di Indonesia harus memiliki kebijakan dalam menggunakan ataupun memanfaatkan aset tanah secara tepat dan akurat, sesuai dengan pedoman material di Indonesia sendiri, untuk memperoleh keuntungan terbesar terhadap kemajuan manusia dan bantuan pemerintah. Mengenai hal diatas tersebut, diperjelas oleh Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan tanah, akan terus meningkat. Dan cara untuk mendapatkan tanah juga berbeda antara satu sama lainnya. Tanah merupakan bagian atas permukaan bumi, sehingga hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, tanah dimanfaatkan oleh manusia untuk tempat tinggal dan tempat untuk mencari uang yang cukup dalam memenuhi pembayaran sewa rumah. Setiap orang selalu membutuhkan tanah dalam kehidupan sehari-hari, bahkan dalam hal menggigit debu pun, setiap orang membutuhkan tanah. Seiring berjalannya waktu, kehadiran tanah seperti seolah-olah berubah menjadi lebih, menjadi lebih kecil dalam jangka panjang, semakin banyak orang memenuhi bumi. Dalam keberadaan manusia, keberadaan tanah sama sekali tidak dapat dipisahkan dari setiap tindakan individu itu sendiri, dikarenakan tanah merupakan tempatnya manusia untuk hidup dan tempat melanjutkan kehidupannya. Dalam artian yang lebih jauh, tanah adalah obyek yang bersifat finansial.² Selain itu, tidak mengherankan apabila harga tanah kadang-kadang naik begitu signifikan, karena pertanda bahwa properti seseorang telah teregistrasi.³

Peningkatan jumlah penduduk secara tidak langsung menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin luas. Sekalipun kebutuhan akan kemajuan semakin meningkat, itu juga untuk kebutuhan permukiman dan kepentingan lahan yang berbeda, dan pada saat itu pula lahan yang

¹ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 5

² Nurhayati, "Fungsi Pendaftaran Tanah terhadap hak-hak atas tanah menurut UUPA Tahun 1960", *Jurnal Warta Edisi* : 60, April 2019, hlm. 2

³ Zaki Ulya, "Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Peramkat Daerah di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan", *Jurnal Konstitusi*, Volume 12 Nomor 3, 2015, hlm. 569

tersedia sangat dibatasi jumlahnya (karena tidak bertambah), sehingga menyebabkan adanya sengketa.⁴ Arti sengketa yang dimaksud tersebut, mencakup kepemilikan tanah tanpa adanya hak, pengembangan tanah yang melanggar hukum, dan mencakup penggunaan terhadap tanah.⁵

Pendaftaran tanah bersumber dari kata *Kadaster* atau (Kadaster Belanda) istilah khusus untuk catatan, menunjukkan wilayah, nilai dan kepemilikan (atau penjelasan berbeda di balik hak istimewa) dari bundel tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*capitasrum*" yang berarti reister atau kapita atau satuan yang dibuat untuk menyatakan muatan tanah romawi (*Capotatio Torrens*). Dari perspektif yang parah, cadastrae adalah catatan (catatan tanah, kualitas tanah dan pemegang hak istimewa untuk tujuan biaya).⁶

Secara komprehensif, yang disebut sebagai pendaftaran tanah adalah dengan adanya perkembangan dari latihan yang dilaksanakan oleh negara atau pemerintah secara konsisten dan rutin, dengan melalui pengumpulan data atau informasi yang berkenaan dengan tanah yang berada di zona tertentu, penanganan, penyisihan dan pengenalan dalam melayani daerah setempat, dibidang tanah, mengingat penerbitan verifikasi terhadap bukti dukungannya, untuk memastikan kepastian hukum.⁷

Yang dimaksud dengan "rangkai kegiatan" mengacu pada banyaknya tindakan pengurusan pendaftaran tanah yang ada, yang saling berhubungan dan berangkaian secara silih berganti, sehingga menghasilkan tersedianya data-data yang diperlukan. Sehingga menjamin dengan adanya kepastian hukum terhadap luas tanah dapat menekan perselisihan bagi masyarakat.⁸

Kata konsisten mengacu pada penyelesaian terhadap aktivitas, yang begitu dimulai tidak akan ada akhir. Data yang telah dikumpulkan dan tersedia harus dijaga dengan baik, karena akan disinkronkan dengan peralihan yang akan terjadi dikemudian hari, sehingga pada masa tersebut selalu berkesinambungan dengan kondisi yang terjadi saat ini.

Kata "teratur" menjelaskan seluruh aktivitas harus didasarkan pada pedoman hukum yang tepat, dalam artian bahwa hasilnya merupakan informasi bukti seperti yang ditunjukkan

⁴ Zainuddin Zaki Ulya, "Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh", Jurnal Hukum Suara Keadilan, Volume 13, Nomor 1, 2018, hlm. 40

⁵ Muhammad Yamin, "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Volume 13, Nomor 2, Juli 2018, hlm. 2

⁶ A.P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 18

⁷ Effendi Bahtiar, "Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah", (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 5

⁸ Septina Maryyant dan Yudha Prabawa, "Optimalisasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, Nomor 2, November 2018, hlm. 5

oleh UU, meskipun kekuatan konfirmasi pada umumnya tidak sama dengan hukum negara yang mengatur tentang pendaftaran tanah.⁹

Dalam UUD Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1), menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Ketentuan tersebut berlaku juga dalam bidang Pertanahan.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”¹⁰ Sehubungan dengan hal tersebut, kemudian pada saat itulah lahir Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria, yang biasa disebut dengan UUPA. UU Pokok Agraria (UUPA) adalah peraturan penting yang mengkoordinasikan penguasaan, pemilikan, tugas, penggunaan, dan penguasaan atas penggunaan tanah berdasarkan pengaturan dan penggunaan tanah untuk pencapaian orang. UUPA adalah salah satu aturan yang mengatur pendaftaran tanah. Salah satu sudut yang disyaratkan untuk alasan eksistensi ini yaitu dengan adanya keyakinan terhadap hak atas tanah yang merupakan alasan mendasar bagi kepastian hukum atas adanya penguasaan tanah.¹¹

Pengesahan UUPA ini merupakan awal dari latar belakang sejarah perbaikan Hukum Agraria di Indonesia, secara khusus diidentikkan sebagai pengaturan hukum pada bidang pertahanan dan menjalankan dualisme hukum pertanahan. Dan untuk menjamin kepastian yang sah, UUPA menggarisbawahi dalam Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa, “Untuk menjamin keyakinan yang sah oleh otoritas publik, pendaftaran tanah dilaksanakan di semua daerah di Indonesia seperti yang ditunjukkan oleh pengaturan yang ditentukan dalam PP”.

Saat ini pasti alam semesta waktu terkomputerisasi 4.0. Segala sesuatu yang diidentifikasi dengan bisnis bergerak ke dalam dunia maju. Semua bukti pertukaran, yang pada umumnya merupakan struktur aktual yang disusun diatas kertas, namun pada saat ini diubah menjadi catatan lanjutan yang dapat diambil dimana saja. Akal sehat didalam menyimpan laporan merupakan hal pokok dalam periode komputerisasi ini. Jadi, saat ini kita tidak perlu membeli perlindungan yang tidak biasa untuk menyimpan banyak catatan penting ataupun dengan cara menyewa Safe Deposit Box (SDB) untuk mendapatkan laporan penting.

⁹ Anika Selaka Murfini, “Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui AJUDIKASI Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997”, hlm.2

¹⁰ Undang Undang Dasar 1945

¹¹ Boedi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”. (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm. 72-73

Hal ini juga dirasakan oleh berbagai kalangan, terlingkup Pemerintah Republik Indonesia. Pakar publik tentang keadaan saat ini dengan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertahanan Nasional (Kementerian ATR/BPN) mendapatkan sistem dan kemajuan baru. Pada kemajuan tersebut mewujudkan Peraturan Menteri (PerMen) Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertifikat Tanah Elektronik, pedoman ini telah disahkan dan telah disahkan secara sah.

Pedoman tersebut menyatakan bahwa untuk penerbitan sertifikat tanah elektronik harus dimungkinkan dengan mendaftarkan tanah yang tidak teregistrasi. Kita juga dapat mengubah pernyataan fisik ataupun sederhana menjadi perjanjian bumi terkomputerisasi.

Pada saat ini pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan secara elektronik yang dituangkan berdasarkan PerMen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang Sertifikat Elektronik. Dalam Permen tersebut bukan hanya untuk mengatur pendaftaran tanah pada pertama kali saja, tetapi juga mencakup pergantian sertifikat tanah yang sebelumnya telah teregistrasi, berupa analog mengalami pembaruan menjadi digital. Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN menjelaskan bahwa, untuk permohonan sertifikat tanah elektronik untuk masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke kantor pertahanan setempat, sesuai dengan domisili.

Permen tersebut hadir guna mendigitalkan sertifikat tanah, sehingga dapat mencegah konflik sengketa agraria, tetapi sebagian masyarakat juga menganggap bahwa hal tersebut belum bisa ditetapkan karena SDM (Sumber Daya Manusia) dan keamanan yang masih mudah untuk diretas atau dirusak oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab, seperti peretas atau lain-lain.

Dari uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis akan membahas kedudukan hukum terhadap Sertifikat Elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Pasal 19 ayat 2 UUPA sebagai permasalahan dalam penelitian ini.

METODE PENELITIAN

Jenis eksplorasi yang digunakan dalam pengujian ini adalah standarisasi pengujian yang sah, yang mengatur pemeriksaan yang sah adalah penelitian yang diarahkan dengan cara mengaudit bahan pustaka (informasi tambahan) atau tulisan eksplorasi yang halal. Pengatur eksplorasi yang halal adalah penelitian yang didorong dengan memecah bahan pustaka (data pembantu) atau menyusun pemeriksaan yang halal. Rasional logis yang sering kali digunakan dalam membakukan eksplorasi legitimasi adalah studi hukum, dan itemnya hanyalah hukum. Regulasi eksplorasi hukum mencakup: standar hukum administratif (sesuai dengan perbedaan

antara standar hukum berbasis preseden dan standar hukum yang unik), dan standar hukum yang ditetapkan adalah aturan yang harus ada dalam keberadaan rangkaian hukum secara keseluruhan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap sudah sejauh mana realitas kesesuaian suatu hukum secara vertikal dan horizontal dengan peraturan UU lainnya, sehingga terjadi adanya sinkronisasi hukum. Penelitian dalam artikel ini merupakan penelitian analisis deskriptif. Penelitian analisis deskriptif merupakan suatu ilmu yang mempelajari tentang mendeskripsikan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis aturan hukum yang adalah usaha ilmiah yang berupaya memahami hukum-hukum tertentu melalui analisis dan didasarkan pada teknik, sistem, dan gagasan tertentu.

Data utama penelitian ini ialah data pembantu, yaitu data atau informasi dari dokumen penelitian sejenis yang telah direview sebelumnya, dalam artian bahan pustaka, misalnya buku, literatur, koran, majalah, terbitan berkala atau arsip dari temuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Sertifikat Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Dan Pasal 19 Ayat 2 UUPA

Sejarah Singkat Pendaftaran Tanah Konvensional Menjadi Elektronik

Pedoman mengarahkan penerbitan dukungan terhadap elektronik (“sertifikat elektronik”). UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, telah meminta pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh pengesahan hak sebagai pembuktian hak atas tanah untuk memperoleh pengesahan hak sebagai pembuktian adanya hak atas tanah, sebagai jaminan yang sah, juga diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah digantikan oleh Pemerintah. Pedoman Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sehubungan dengan adanya perolehan konfirmasi hak sebagai selembur kertas, yang dimana struktur final yang dipakai ialah selembur kertas hijau yang berisi informasi aktual dan informasi yuridis yang menyatakan nomor pendaftaran atau pengesahan, jenis hak, nama pemilik yang benar dan surat taksiran, sehingga melalui pembuktian pemilik tanah dan ukuran serta status ikatan tanah dapat diketahui dan catatan perubahan atau tugas hak atas paket tanah. Informasi wasiat juga disimpan di Kantor Pertahanan sebagai Buku Pertahanan yang berisikan informasi yuridis dan surat ukuran yang

berisikan informasi aktual dari paket tanah. Hal ini berjalan cukup lama semenjak disahkannya UUPA pada tahun 1960.

Seiring dengan kemajuan kesempatan dan inovasi, telah timbul peralihan pada beberapa instrumen pendaftaran tanah yang sudah mulai menghadirkan pendaftaran tanah, baik yang menarik pendaftaran tanah (Sporadik dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) maupun aktivitas Pemeliharaan data elektronik digunakan untuk memperbarui nama, mengubah judul, atau membebaskan hipotek.¹²

Mekanisme Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021

Untuk memahami modernisasi penatausahaan pertanahan untuk meningkatkan penanda kesederhanaan kerja sama dan penyelenggara pemerintahan kepada daerah setempat, hal tersebut relevan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (“Permen ATR/BPN 1/2021”). Yang dimaksud Sertifikat Elektronik adalah verifikasi yang diberikan melalui sistem elektronik, sebagai laporan elektronik.

Permen ATR/BPN 1/2021 mengatur suatu hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara menarik dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, harus dimungkinkan secara elektronik, yang nantinya akan dituangkan kedalam sebuah kerangka atau markah. Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 hasil dari adanya pendaftaran tanah tersebut yang digunakan sebagai informasi, data elektronik dan/atau laporan elektronik, termasuk Sertifikat Elektronik.

Sertifikat properti elektronik adalah konsep baru yang sekarang sedang dipublikasikan, hal ini penting dirasa demi tercapainya suatu tujuan pemerintah dalam melakukan digitalisasi pada sertifikat pendafatran tanah. Sebenarnya dalam pengesahaan yang sesungguhnya, otentikasi elektronik memiliki atributnya sendiri, misalnya:

1. Di pojok kiri atas, terdapat logo Kementerian ATR/BPN.
2. Di posisi teratas, ada citra publik sebagai Burung Garuda.
3. Di kanan atas, ada QR Code atau Barcode untuk membedakan Field Identification Number (NIB) dan kode baru atau kode hash untuk pengesahan properti elektronik.
4. Ada nama pemilik tanah dan propertinya.
5. Adanya gambar sebidang tanah atau harta benda yang dipunya.

¹² Diakses melalui <https://manadopost.jawapos.com/opini/09/02/2021/sertipikat-tanah-elektronik-era-baru-pendaftaran-tanah-di-indonesia-antara-jaminan-kepastian-hukum-dan-kecemasan-masyarakat/> pada tanggal 10 Maret 2021 pukul 10.15 WIB

6. Terdapat tanda elektronik dari otoritas yang dilengkapi sebagai indikasi sanksi terhadap perjanjian tanah elektronik.
7. Contoh mendasar dari dukungan elektronik dengan garis bergelombang halus.
8. Ada logo ATR/BPN sebagai dasar otentikasi properti elektronik.
9. Gambar BSrE sebagai pemasok Tanda Tangan Elektronik pada kanan bawah otentikasi elektronik.¹³

Pasal 6 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menyatakan penerbitan sertifikat elektronik secara menarik dilaksanakan dengan melalui pendaftaran tanah pokok untuk tanah yang masih belum teregistrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau penggantian pengesahan, untuk dirubah menjadi sertifikat elektronik untuk tanah teregistrasi.

Pendaftaran Tanah Pertama Kali Untuk Tanah Yang Belum Teregistrasi

Sistem elektronik yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, meliputi:

Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

Konsekuensi dari berbagai macam dan penanganan informasi aktual yang terdiri dari:

1. Gambar ukur;
2. Peta bidang tanah atau peta ruang;
3. Surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang; dan/atau
4. Dokumen lainnya, yang merupakan akibat dari pengumpulan dan penanganan informasi aktual.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 8 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Setiap bidang tanah yang telah digambar, baik dalam pendaftaran tanah metode sistematis lengkap ataupun pendaftaran tanah sporadik oleh pemilik tanah.¹⁴ Pada saat itu akan diberikan nomor bukti bidang tanah yang dapat dikenali, yang merupakan sebagai nomor referensi yang digunakan pada setiap tahap latihan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 9 ayat 2 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, menyatakan bahwa nomor identifikasi paket tanah terdiri dari 14 digit, yaitu:

1. 2 digit awal alamat kode provinsi;
2. 2 digit berikut merupakan kode Kabupaten/Kota;
3. 9 digit berikut adalah jumlah bidang tanah; dan

¹³ Diakses melalui <https://www.raywhite.co.id/news/sertipikat-tanah-elektronik-aman> pada tanggal 10 Maret 2021 pukul 21.50 WIB

¹⁴ Anggraeny Arief, "Pelaksanaan Asas Kontradiktor Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Jurisprudentie*, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018

4. 1 digit terakhir merupakan kode bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.

Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Dalam pasal 10 ayat 1 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menyatakan bahwa, pengukuhan hak diselesaikan tergantung pada bukti yang disusun. Pada poin tersebut pada ayat 2 diperjelas bahwa pembuktian sebagaimana yang telah disinggung di atas ialah “Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui kerangka elektronik; dan/atau dokumen yang dilaksanakan dengan cara memindahkan media dari arsip sederhana (kertas) ke arsip elektronik”.

Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Konsekuensi pelaksanaan pengumpulan dan pemeriksaan informasi yuridis, sebagai laporan elektronik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 meliputi: “berita acara penelitian tentang informasi hukum dan penetapan batas, Berita Acara Panitia Pemeriksa Tanah A, Berita Acara Panitia Pemeriksa Tanah B, Berita Acara Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Berita Acara Pemeriksaan Tanah (Constating Rapport), pernyataan daftar informasi hukum dan informasi aktual bidang tanah, berita acara pengesahan data fisik dan data hukum, keputusan penetapan hak, dan/atau dokumen lain yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian informasi hukum.”

Penerbitan Sertifikat

Pasal 12 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menyatakan “Sistem komputerisasi digunakan untuk mendaftar dan menerbitkan sertifikat atas tanah yang haknya telah dinilai menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, atau tanah wakaf. Pemegang hak/nazhir diberikan sertifikat elektronik dan akses terhadap sertifikat elektronik tersebut dalam sistem elektronik sebagai bukti kepemilikan hak.”

Perlu digarisbawahi, pada pasal 13 ayat 1 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menyatakan bahwa, Pengesahan elektronik tidak diberi ke pemegang hak/nazhir jika informasi aktual atau informasi yuridis terfragmentasi atau masih disengketakan dalam mencegah atau meminimalisir konflik dikemudian hari.

Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Setelah status wilayah pusat pendaftaran tanah telah didaftarkan secara elektronik, sertifikat elektronik tersebut akan disimpan dalam Basis Data Sistem Elektronik, yang merupakan sekumpulan informasi yang diatur secara metodis dan akan dimasukkan serta

disimpan di ingatkan yang sangat besar dan dapat diperoleh, setidaknya oleh satu klien dari berbagai termnial.¹⁵

Penggantian Sertifikat Menjadi Sertifikat Elektronik Untuk Tanah Yang Sudah Teregistrasi

Perlu diperhatikan, perbedaan pembuktian keaslian Sertifikat Elektronik dilaksanakan jika informasi aktual dan informasi yuridis dalam buku tanah dan surat wasiat yang sesuai dengan informasi aktual dan informasi yuridis dalam kerangka elektronik.

Dalam pasal 15 ayat 2 dan 3 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, validasi yang dilaksanakan kantor pertahanan jika berkas belum sesuai dan berkas yang diajukan, meliputi: “Data pemegang hak, data fisik; dan data yuridis.”

Apabila data tersebut diatas sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka selanjutnya akan dilaksanakan penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik, dan menjadi dokumen elektronik. Untuk otentikasi tanah lama, Kepala Kantor Pertanahan akan mencabut pengesahan untuk dimasukkan kedalam buku tanah dan disimpan sebagai catatan di Kantor Pertanahan. Catatan tersebut kemudian akan dipindahkan ke media, disaring dan nantinya akan disimpan dalam kumpulan data.

Dalam hal percepatan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah yang efisien harus dengan diikuti oleh pemilik tanah, isi aturan itu. Pemilik bidang tanah harus mendaftarkan hartanya secara tidak beraturan jika ia memilih untuk tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam ayat 1. Sistematis pendaftaran tanah memerlukan waktu 14 hari kalender, tetapi proses pendaftaran tanah yang tidak menentu memerlukan waktu 30 hari kalender. Menurut Pasal 88 Ayat 2, pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 dapat dilakukan melalui website kementerian. Perhatikan bahwa PP Nomor 18 Tahun 2021, yang mengatur hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, didorong oleh Presiden Jokowi dan saat ini resmi dan berlaku sejak diundangkan pada 2 Februari 2021.¹⁶

Mekanisme Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 Ayat 2 UUPA

Dengan mengatur pendaftaran tanah, UUPA mengedepankan kejelasan hukum. Pendaftaran tanah merupakan komitmen baik untuk otoritas publik maupun bagi pemegang hak atas tanah. Pengaturan mengenai komitmen badan publik dalam menyelesaikan registrasi

¹⁵ Diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/10-fakta-sertipikat-tanah-elektronik-yang-perlu-diketahui-pemilik-tanah> pada tanggal 10 Maret 2021 pukul 21.50 WIB

¹⁶ Diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/24/140000421/menurut-pp-18-sertipikat-elektronik-dan-konvensional-punya-kedudukan?page=all> pada tanggal 10 Maret 2021 pukul 11.30 WIB

tanah di semua wilayah negara RI yang diatur dalam Pasal 19 UUPA ayat 2, yaitu (2) Pendaftaran tersebut pada ayat (1) pasal ini, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan jaminan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan dokumentasi yang diberikan dalam bentuk buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan data aktual dan data perkiraan.¹⁷

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis, tidak hanya dalam menjalankan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi juga dalam memenuhi amanat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebagai landasan penyelenggaraan pertanahan. sebagai salah satu program Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan Indonesia.¹⁸

Pendaftaran tanah dilakukan atas bidang tanah dan satuan rumah susun, sesuai dengan pengaturan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara semuanya tunduk pada penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹⁹

Untuk pertama kalinya, proses pendaftaran hak milik menghasilkan sertifikat atas bidang tanah yang telah memiliki hak dan sertifikat hak milik atas rumah susun sebagai tanda bukti kepemilikan. Menurut Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, sertipikat adalah bukti kepemilikan atas hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, yang semuanya telah didaftarkan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰

Sebagai jaminan utang yang dibebani hak tanggungan, atau utang yang dibebani utang yang dibebani hak milik atas tanah yang dibebani hak guna bangunan atau hak pakai hasil, maka dalam pendaftaran tanah dipergunakan obyek pendaftaran tanah yang dibebani hak-hak lain, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak milik.

¹⁷Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.8

¹⁸ Urip Santoso, "Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah", Jakarta: Prenamedia Group, 2014) hlm. 5

¹⁹ Ibid, hlm. 31

²⁰ Loc.cit

Pro Dan Kontra Diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021

Pemerintah dalam hal ini melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional RI Nomor 1/2021. Beleid tersebut ditanda tangani oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI, yaitu Sofyan Djali pada tanggal 12 Januari 2021. Kepraktisan menjadi kata yang tepat untuk menilai kebijakan sertifikat tanah elektronik, dengan adanya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tersebut, memaksa masyarakat mau tidak mau untuk turut beralih ke digitalisasi, tidak ada lagi sertifikat fisik. Karena pada akhirnya, pada masa depan semuanya akan di digitalisasi.

Strategi dukungan elektronik dimulai pada tahun ini. Nantinya, setiap individu yang melakukan pertukaran properti tidak lagi memegang sertifikat fisik, semuanya akan dikomputerisasi. Kemudian, untuk pemilik otentikasi kertas, otoritas publik mengharapkan pemilik tersebut untuk segera merubah menjadi elektronik, termasuk juga dalam jual beli properti.

Tidak diragukan lagi, terdapat kekhawatiran dengan diperkenalkannya pendekatan baru ini. Khalayak umum belum sepenuhnya percaya terhadap sistem keamanan dunia digital yang masih konvensional, banyak yang masih ketinggalan dalam perkembangan teknologi. Mereka lebih yakin dengan sertifikat tanah dalam bentuk fisik.

Selain itu, tak sedikit orang berpikir bahwa dengan punya duplikat surat sertifikat tanah sangat diperlukan adanya, terutama saat masalah tanah terjadi. Tidak hanya itu, sejauh ini juga dapat ditemukan banyak contoh sertifikat kepemilikan tanah yang berbeda, sehingga sulit bagi khalayak umum untuk bergantung pada pemerintah untuk menerapkan transisi ke sertifikat elektronik, juga dikenal sebagai e-sertifikat.

Selain itu, kerangka keamanan canggih otoritas publik sebagai bukti otentikasi tanah elektronik masih menjadi tanda tanya. Bayangkan saja, apabila sebuah skenario peretasan terjadi, akan disalahgunakan oleh pihak-pihak tak bertanggung jawab, tak bisa dipungkiri akan menyebabkan gejolak pada tumpahan informasi pribadi kepada publik yang begitu signifikan. Seperti yang diberitakan, sudah Situs web dan pusat data organisasi pemerintah telah dilanggar beberapa kali. Memang benar publik kerap sekali mempertanyakan pengaturan otoritas publik, untuk mengubah perjanjian tanah yang tidak dibeda-bedakan dari otentikasi tanah elektronik.

Otoritas publik dengan cepat mengatasi akan kekhawatiran tersebut. Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertahanan Nasional (BPN), Sofyan Djali, selaku pihak yang paling bertanggung jawab dalam menjamin keamanan sertifikat-el. Sofyan Djali juga mengkalim bahwasanya sistem digital milik pemerintah, khususnya pada sertifikat-el memiliki

keamanan yang baik. Bahkan, otoritas publik memberikan perlindungan berlapis yang bergantung pada pedoman keamanan.²¹ Fenomena kekhawatiran yang terjadi pada masyarakat terkait dengan sertifikat-el, memang dirasakan betul dalam aktivitas dunia maya. Tetapi walaupun begitu, untuk menjaga keamanan sertifikat elektronik tersebut Menteri ATR/BPN telah memakai standar keamanan dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Selain itu, mereka juga turut serta menggandeng Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemkominfo).

Harus diakui, program pengesahan lahan elektronik di Indonesia sulit untuk diterapkan. Wilayah Indonesia luar biasa, sampai-sampai interaksi akan kemajuan tampaknya akan berlangsung sangat lama. Lalu, perkembangan ini juga dipandang tidak sebagai sesuatu yang mendesak. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) telah memperingatkan akan bahaya pemberlakuan sertifikat tanah elektronik, apabila di seluruh wilayah Indonesia ini belum semuanya melakukan pendaftaran tanah sistematis tersebut.

Implementasi digitalisasi sertifikat tanah ini, hendak diawali terlebih dahulu dari tanah pemerintah, setelah itu perusahaan akan dibubarkan. Ini kemudian akan diverifikasi dan ditambahkan ke sistem file digital. Pemilik kemudian dapat mencetaknya di mana pun mereka mau jika perlu. Selain itu, persoalannya adalah bagaimana pengujian pengesahan ini, apakah dilakukan secara sepihak oleh Badan Pertanahan Nasional dan para pemohon, instansi pemerintah, dan badan usaha, kemudian bagaimana melibatkan masyarakat dalam pengujian tersebut. Hal ini disebabkan banyak tanah yang disetujui masih bermasalah, seperti tidak sesuai ukuran, tumpang tindih, atau menjadi sengketa hukum. Masyarakat masih terancam dari program ini karena banyak sertifikat organisasi bisnis masuk di daerah konflik agraria sistemik yang melibatkan masyarakat berpenghasilan rendah. Sengketa ini seharusnya diselesaikan oleh pemerintah terlebih dahulu.

Mengenai sertifikat tanah yang bermasalah, Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sofyan Djalil, percaya dengan adanya kehadiran sertifikat tanah elektronik malah akan meminimalisir permasalahan sengketa terhadap tanah. Dengan alasan, BPN tidak akan menghasilkan sertifikat elektronik untuk tanah yang masih tengah dalam sengketa atau bermasalah. Pemakaian sertifikat elektronik ini masih hanya terbatas pada tanah-tanah pemerintah daerah, semacam taman, jalan, juga beberapa sarana umum lainnya. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu Pemerintah akan memperluas adopsi

²¹ Diakses melalui <https://www.merdeka.com/khas-memahami-seluk-beluk-sertipikat-tanah-elektronik.html> pada tanggal 16 Maret 2021 pukul 19.50 WIB

sertifikat elektronik digolongkan masyarakat. Kendati bisa memakan waktu yang lumayan lama, Sofyan berharap pelaksanaan tersebut akan dilaksanakan secara bertahap, dan juga akan tingkatkan kemauan masyarakat untuk mempercayai dan membuat sertifikat tanah elektronik.²²

Kedudukan Hukum Pasal 19 Ayat 2 UUPA Dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021

Pada hakikatnya telah diresmikan dalam UU Pokok Agraria ialah kalau registrasi tanah Karena menghasilkan surat-surat yang menerangkan tentang fakta-fakta hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2, dan Pasal 38 ayat 2 UUPA, sistem hukum publikasi diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²³

Hak atas tanah diberikan atau ditetapkan dalam setiap penyelesaian sengketa tanah dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak tersebut. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah wajib dilakukan di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechkadaster guna menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-haknya. Ini adalah salah satu tujuan utama UUPA sampai UU mengarahkan pemerintah untuk melakukannya.²⁴

Berdasarkan syarat Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang “kuat”, maksudnya ialah benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dipengadilan lebih lanjut. Jika huruf-huruf yang menjadi ciri fakta hak untuk menjadi bukti yang kuat, mengandung arti bahwa data yang terdapat didalamnya (oleh pejabat yang ditunjuk) merupakan suatu pernyataan yang benar, selama tidak ada bukti lain yang meyakinkan, juga sesuatu hal yang lain. Dalam kasus seperti itu, tergantung pada pihak pengadilan dalam memutuskan perangkat keras yang sesuai untuk digunakan dalam pembuktian.²⁵

Sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pengaturan pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, sertifikat merupakan ciri tertulis dalam pembuktian hak atas tanah yang bersifat substansial sebagai alat bukti yang kuat. Untuk disposisi PP Nomor 10 Tahun 1961,

²² Diakses melalui <https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertipikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa> pada tanggal 16 Maret 2021 pukul 20.00 WIB

²³ Raka Dani Wiryantha, “Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota DENPASAR”, Jurnal Prasada, Volume 4, Nomor 2, September 2017, hlm. 37-49

²⁴ Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”, AHKAM, Volue 2, Nomor 1, Juli 2014, hlm. 2

²⁵ Boedi Djatmiko, dalam <https://patonivictory.blogspot.com/2013/04/sertipikat-hak-dan-kekuatan.html>, diakses pada tanggal 18 April 2021 pukul 21.00 WIB

apabila sertifikat berupa duplikat daro buku tanah yang berisikan hak yang diikat bersama dalam satu sampul catatan.²⁶

Keyakinan yang sah atas adanya wasiat hak atas tanah, termasuk: kepastian yang sah atas situasi dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan, kepastian yang sah atas subjek hak atas tanah, keyakinan yang sah atas subjek atas tanah. Jaminan hukum wasiat terhadap hak atas tanah yang diberikan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berpegang pada kerangka distribusi negatif dengan kecenderungan positif: Jika pengesahan hak atas tanah tersebut merupakan otentikasi bukti hak yang solid, namun belum total. Hal ini dapat ditemukan dalam penjabaran pengaturan Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2, dan Pasal 38 ayat 2 UUPA, dalam “pendaftar tanah. Kerangka distribusi yang diterima adalah kerangka distribusi. Negatif, pernyataan tersebut hanyalah surat bukti hak dengan karakter yang kokoh dan bukan merupakan pesan tentang realitas hak istimewa yang bersifat datar.”

Pendaftaran tanah yang menghasilkan sertipikat tanah memberikan perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah. Akibatnya, setiap orang atau organisasi hukum perlu menyadari hak-hak atas tanah mereka. Sebagai hak istimewa yang dijamin oleh konstitusi, pemanfaatan dan penggunaan tanah yang memiliki tempat dengan orang lain ataupun substansi yang sah harus diupayakan sesuai dengan UU dan pedoman utama, yang pada dasarnya tidak dapat dicoba secara sewenang-wenang.²⁷

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA, secara khusus: (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pasal ini, memuat:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam perihal ini pelaksanaan pendaftaran tanah serupa pengukuran, perpetaan, serta pembukuan tanah, senantiasa berlandaskan pada pasal 19 ayat 2 UUPA, hanya saja sertifikat registrasi tanah secara administrasi yang dihasilkan atas merujuk pada Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, sehingga dalam sertifikat tanah elektronik ini tidak menghapuskan ataupun mengubah fungsi dari sertifikat tanah konvensional (kertas) yang bisa pula menjadi perlengkapan bukti hukum yang legal atas kepemilikan tanah didalam proses peradilan. Keduanya, baik sertifikat elektronik ataupun konvensional sama-sama mempunyai peran yang

²⁶ Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997”, DIH, Jurnal Ilmu Hukum Agustus 2014, Volume 10, Nomor 20, hlm. 5

²⁷ I Nyoman Alit Puspadma, Pengaturan Hak Atas Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) ditinjau dari prinsip konsistensi, Jurnal Hukum Persada, 2014

sama dimata hukum, ataupun bisa menjadi perlengkapan fakta yang legal secara hukum, perihal ini bisa dilihat dari uraian berikut, kalau “Informasi serta data elektronik serta/ataupun hasil cetaknya yang sebagaimana diartikan pada ayat (3) ialah ekspansi dari perlengkapan fakta yang legal cocok dengan hukum kegiatan yang berlaku di Indonesia.”, demikian bunyi pasal 5 ayat (2) UU ITE. Hasil penyelenggaraan serta penerapan registrasi tanah secara elektronik, sebagaimana diartikan pada ayat (1) berbentuk informasi, data elektronik, serta ataupun dokumen elektronik. Ketentuan itu pula yang menegaskan, kalau penerapan registrasi tanah harus dicoba, baik secara sistematis maupun secara sporadik, dalam rangka percepatan registrasi tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat kepemilikan pertama kali berupa sertifikat tanah yang sudah berhak dan sertifikat kepemilikan unit. Sertifikat adalah sertifikat hak sebagaimana yang disinggung dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang memuat hak atas tanah, hak pengurus, tanah wakaf, hak milik dan hak tanggungan rumah bagi satuan-satuan, dan dicatat dalam buku tanah yang berkaitan dengan Permen ATR/BPN 1/2021. Dan kemudian, dimasukkan kedalam kerangka atau tanda. Konsekuensi pendaftaran tanah elektronik muncul sebagai informasi, data elektronik dan/atau arsip elektronik (menghitung dukungan elektronik). Bayangkan sebuah skenario dimana terjadi peretasan yang mengakibatkan tumpahan informasi pribadi kepada publik yang begitu signifikan, sehingga cenderung disalahgunakan oleh pertemuan-pertemuan yang sembrono. Otoritas publik dengan cepat mengatasi kekhawatiran itu. Sofyan Djalil, menegaskan kerangka komputerisasi yang diklaim oleh otoritas publik, khususnya sertifikat elektronik, memiliki pengamanan yang baik. Bahkan, otoritas publik memberikan asuransi berlapis yang bergantung pada prinsip-prinsip keamanan. Fenomena kekhawatiran masyarakat terkait sertifikat elektronik memang dirakan betul diaktivitas dunia maya, tetapi walaupun begitu untuk menjaga kemanan autentikasi tanah elektronik ini, Menteri ATR/BPN menggunakan standar keamanan dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Selain itu, mereka juga bekerja sama dengan Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemkominfo). Untuk keadaannya ini, pelaksanaan pendaftaran tanah seperti perkiraan, perencanaan, dan pembukaan lahan masih bergantung pada pasal 19 ayat (2) UUPA, hanya saja surat pernyataan resmi pendaftaran tanah yang dibuat mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, jadi pengesahan sertifikat tanah elektronik ini tidak membatalkan atau menggantikan kapasitas surat sertifikat biasa (kertas) yang juga bisa menjadi

bukti sah yang cukup besar dari kepemilikan tanah dalam siklus hukum. Baik sertifikat elektronik maupun konvensional memiliki situasi serupa di bawah pengawasan hukum atau dapat berubah menjadi bukti substansial yang sah bergantung pada pasal 5 ayat 2 UU ITE.

Saran

Pemerintah terlalu dini dan tergesa-gesa untuk mengeluarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 karena jika dilihat dari SDM di Indonesia yang buta akan teknologi terbilang cukup banyak, sehingga niat baik pemerintah dalam digitalisasi sertifikat dan mencegah penggandaan sertifikat yang sering terjadi tidak bisa tercapai secara maksimal. Karena, masyarakat di pedesaan memiliki tanah yang terbilang cukup luas bahkan banyak masyarakat desa yang menggunakan tanah sebagai tempat keberlangsungan hidup dan menjadi investasi utama, tetapi dikarenakan regulasi tersebut sudah keluar maka disarankan penerapannya tidak bisa secara langsung dan memerlukan waktu yang lama sehingga harus bertahap, mulai dari tanah instansi pemerintahan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam pembuatan makalah ini. Meskipun penulis menyadari bahwa esai ini masih jauh dari sempurna, namun menurutnya pembaca akan mendapat manfaat dari membacanya. Akhir kata, pembaca sangat diharapkan untuk memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun agar penulisan ini dapat lebih baik lagi di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Alit Puspadma I Nyoman. 2014 “Pengaturan Hak atas tanah Menurut UU Pokok Agraria (UUPA) ditinjau dari prinsip konsistensi” *Jurnal Hukum Persada*
- Arief Anggraeny, 2018. “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” *Jurisprudentie*, Volume 5, Nomor 1
- Bahtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni
- Cermati.com. 2021. “10 Fakta Sertifikat Tanah Elektronik Yang Perlu Diketahui Oleh Pemilik Tanah.” Cermati.com. 2021. <https://www.cermati.com/artikel/10-%09faktasertipikat-tanah-%09elektronik-yangperludiketahui-pemilik-tanah>.
- Dani Wiryantha Raka. 2017 “Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota DENPASAR” *Jurnal Prasada*, Volume 4, Nomor 2
- Fadli, Ardiansyah. 2021. “Menurut PP 18 Sertifikat Elektronik dan Konvensional Punya Kedudukan Sama di Mata Hukum.” *kompas.com*. 2021. <https://www.kompas.com/properti/re%09ad/2021/02/24/140000421/me%09nurut-pp-18-sertipikatelekonik-dan-%09konvensional-%09punyakedudukan?page=all>.
- Hadisiswati Indri. 2014 “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah” *AHKAM*, Volume 2, Nomor 1
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Hutagalung, Arue S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputaran Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta
- Lubis, Yamin. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju
- Manadopost.jawapost.com. 2021. “Sertifikat Tanah Elektronik Era Baru Pendaftaran Tanah Di Indonesia Antara Jaminan Kepastian Hukum Dan Kecemasan Masyarakat.” *manadopost.jawapost.com*. 2021. <https://manadopost.jawapos.com/opi%09ni/09/02/2021/sertipikat-tanah-elektronikera-barupendaftaran-tanah-di-indonesia-antarajaminan-kepastian-hukum-dankecemasan-masyarakat/>.
- Marryanti Septina. 2018. “Optimalisasi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 4, Nomor 2
- Merdeka.com. 2021. “Memahami Seluk Beluk Sertifikat Tanah Elektronik.” *www.merdeka.com*. 2021. <https://www.merdeka.com/khas/memahamiseluk-beluk-sertipikat-tanahelektronik.html>.
- Muhammad Yamin. 2018. “Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimisir Konflik Pertanahan”, *Jurnal Hukum*, Samudra Keadilan
- Nurhayati. 2019. “Fungsi pndaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Patonvictory. 2020. “Sertifikat Hak Dan Ketentuan.” *Patonvictory.blogspot.com*. 2020. <http://patonivictory.blogspot.com/20%0913/04/sertipikat-hak-%09danketentuan.html>.
- Peraturan Menteri ATR/BPN 1/2021

- raywhite.co.id. 2021. "Sertifikat Elektronik Aman." raywhite.co.id. 2021. <https://www.raywhite.co.id/news/sertifikattanah-elektronik-aman>.
- Rohmawaty Dwi Meity. 2014. Analisis Yuridis Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Karena Pewarisan Islam, Volume 2, Nomor 3 : JURNAL MAHASISWA S1 FAKULTAS HUKUM UNTAN
- Santoso, Urip. 2014. Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenamedia Group
- Susanto Bronto. 2014. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", DIH, Jurnal Ilmu Hukum Agustus Volume 10, Nomor 20
- Ulya Zaki. 2015. "Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan", Jurnal Konstitusi, Volume 12, Nomor 3
- Undang Undang Dasar 1945
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960
- Wicaksono, Windi. 2021. "Special Content: Sertifikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?" liputan6.com. 2021. <https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertifikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa>.
- Zainuddin. 2018. "Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh", Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Volume. 13, Nomor 1