



SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK: PELAKSANAAN, HAMBATAN DAN TANTANGAN

Muhsin Lambok Ilvira*

*Fakultas Hukum Universitas Potensi Utama

JL. KL. Yos Sudarso Km. 6,5 No. 3-A, Tanjung Mulia, Tj. Mulia, Kec. Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara 20241

Email: helvetia.025@gmail.com

ABSTRAK

Electronic Land Rights Certificates or Electronic Certificates can be abbreviated Electronic Certificates were first echoed by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the National Land Agency in 2021, since the enactment of Ministerial Regulation (PerMen) ATR / BPN number 01 of 2021 concerning Electronic Certificates, which then became invalid since the promulgation of Ministerial Regulation number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration activities. The existence of electronic certificates is a new thing, both among the City District Land Office and land service users. This situation will certainly be an obstacle for stakeholders or related parties in carrying out the procedures for the issuance of electronic certificates and / or ownership of electronic certificates both carried out because of the first application for rights, or because of the transfer of rights. The purpose of this research is to provide an understanding to the public and/or stakeholders of the implementation, obstacles and challenges in the process of issuing electronic land certificates. This research uses normative juridical legal research methods supported by empirical data. The results of the study indicate that the implementation of the issuance of electronic certificates can be carried out by the applicant / stakeholder by carrying out land activities in the form of an application for land rights that have not been titled and / or carrying out Land Data Maintenance activities and Land data change activities, obstacles and challenges faced in the issuance of electronic certificates can be caused by 2 (two) factors, namely internal factors and external factors.

Keywords: Electronic certificates, implementation of electronic certificate issuance, obstacles and challenges in issuing electronic certificates.

A. Pendahuluan

Kemajuan Teknologi dewasa ini, menuntut setiap elemen masyarakat dalam berbangsa dan bernegara untuk dapat mampu menyesuaikan diri baik secara sosial budaya maupun dalam ruang lingkup sistem pemerintahan. Pemerintah dalam menjalankan tugasnya dalam pemerintahan guna mendukung dan pemanfaatan teknologi sebagaimana maksud dari era revolusi industri 5.0, dimana segala aspek pemerintahan mengacu pada perkembangan teknologi guna meningkatkan otomatisasi dan digitalisasi dalam pelayanan kepada masyarakat. Hal ini



terlihat dari diundangkannya undang-undang nomor 11 tentang Informasi dan Transaksi elektronik yang diundangkan pada tahun 2008. Undang-undang ini merupakan pioner atau pintu masuk pemberlakuan dan/atau pemanfaatan sistem elektronik di Indonesia, yang kemudian guna penyempurnaan, pemberlakuan aturan tersebut telah beberapa kali dilakukan perubahan diantaranya diubah dengan Undang-undang nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik dan terakhir diubah dengan Undang-undang nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pemanfaatan sistem elektronik terus digaungkan dan diterapkan terutama terhadap Pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat, "*batu loncatan*" penggunaan sistem elektronik jelas terlihat pada tahun 2019 sejak mewabahnya *Covid 19* di Indonesia, dimana dalam segala hal yang memungkinkan komunikasi langsung antar sesama, sebisa mungkin dihindari agar tidak menyebarnya Virus *Covid 19* tersebut, sehingga pada saat itu mau tidak mau, siap tidak siap penggunaan sistem elektronik harus lah dilakukan, Misalnya Terkait dengan perpajakan, Kantor Perpajakan dibawah kementerian Keuangan menyiapkan sistem Perpajakan agar tetap dapat melayani Wajib Pajak dalam bidang Perpajakan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional turut juga menggaungkan penggunaan dan pemanfaatan sistem elektronik dalam pelayanan pertanahan, hal ini terlihat dalam beberapa pelayanan pertanahan yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut berada. Beberapa Pelayanan Pertanahan yang telah dilaksanakan secara Elektronik diantaranya adalah terhadap pelayanan Pemberian Hak Tanggungan terhadap Tanah yang menjadi Objek Jaminan, *Clear and Clean* Sertipikat Hak Atas Tanah, dan yang terbaru adalah Pemberlakuan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik.

Sertipikat Hak Atas Tanah elektronik atau dapat disingkat Sertipikat Elektronik Pertama kali digaungkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2021, sejak diberlakukannya Peraturan Menteri (PerMen) ATR/BPN nomor 01 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Sertipikat Elektronik sebagaimana Pasal 1 Angka 8 Peraturan tersebut adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik, Walaupun dikemudian hari Peraturan Menteri tersebut telah dicabut dengan Peraturan Menteri setelahnya, yaitu Peraturan Menteri nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen



Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah, dimana dalam peraturan menteri tersebut pengertian mengenai Sertipikat Elektronik lebih mendetail namun pada prinsipnya adalah sama, yang tercantum dalam ketentuan pasal 1 angka 9, berbunyi "*Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-e1*"

Keberadaan Sertipikat elektronik merupakan hal yang baru, baik dikalangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kota maupun masyarakat pengguna layanan pertanahan. Keadaan ini tentunya akan menjadi kendala bagi *Stakeholder* ataupun pihak terkait dalam melakukan tata laksana Penerbitan Sertipikat Elektronik dan/atau kepemilikan sertipikat elektronik baik yang dilaksanakan karena permohonan Hak pertama kali, maupun karena peralihan hak.

Keadaan yang demikian menjadi penting karena pada dasarnya Sertipikat Hak Atas Tanah adalah Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah yang paling sempurna keberadaannya, yang dapat memberikan kepastian hukum bagi Pemegang Hak, hal ini dikatakan demikian karena dalam proses penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah diperlukan data Fisik terhadap bidang tanah tersebut, yang kemudian prosesnya mengacu kepada Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pentingnya keberadaan sertipikat hak atas tanah tersebut sebagai pembuktian yang sempurna terhadap kepemilikan hak atas tanah, dengan diberlakukannya PerMen nomor 3 tahun 2023 maka Sertipikat elektronik merupakan bagian yang sama pentingnya dengan keberadaan sertipikat Hak Atas Tanah yang belum terdata secara elektronik.

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas maka penulis merasa perlu melakukan suatu kajian penelitian mengenai ***Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik: Pelaksanaan, Hambatan Dan Tantangan.***

Guna memberikan arah dalam penelitian ini, maka penulis dalam penelitian ini mengangkat suatu rumusan masalah, yang jika ditarik dari latar belakang masalah tersebut diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pelaksanaan, Hambatan, dan Tantangan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah secara Elektronik?.

Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat tersebut maka tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah guna memberikan pemahaman kepada masyarakat dan/atau *stakeholder*



mengenai pelaksanaan, hambatan dan tantangan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah secara elektronik. Disisi lain penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses pelaksanaan, hambatan dan tantangan penerbitan sertipikat elektronik karena pendaftaran tanah maupun karena peralihan hak.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normative yang di dukung dengan data empiris, Penelitian hukum Yuridis normative pada dasarnya merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek (untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada di dalam) internal dari hukum positif¹, sehingga dapat dimaknai penelitian ini menekankan pada data-data sekunder yang ada dengan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan yang diperoleh dari literatur berupa buku, jurnal², maupun bahan hukum lainnya yang dapat digunakan oleh penulis demi menunjang penelitian yang dilakukan dengan di dukung data empiris berupa informasi yang diberikan oleh narasumber dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melalui proses wawancara yang dilakukan oleh penulis.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pensertipikatan Hak atas Tanah secara Elektronik.

Sertipikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang telah diuraikan sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah, yang pada Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 juncto Pasal 16 ayat (1) secara jelas menyatakan bahwa Hak atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum³, dengan Jenis-jenis Hak yang dapat diberikan kepadanya, diantaranya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan hak-hak lain sebagaimana UUPA tersebut mengaturnya. Pembuktian terhadap Pemberian hak-hak tersebut dikeluarkanlah oleh Pemerintah yang dalam hal ini merupakan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan “produknya” Sertipikat Hak Atas Tanah.

¹ Kornelius Benuf, Muhamad Azhar. (2020), Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, Jurnal Gema Keadilan, Vol. 7 (1), hlm 23.

² Muhsin Lambok Ilvira, (2018), Kepastian Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kabupaten Serang, Univeristas Jaya Baya Jakarta, hlm 23.

³ Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



Sertipikat Hak Atas Tanah atau dalam Tulisan ini cukup disebut Sertipikat, sebelum berlakunya PerMen ATR/BPN nomor 3 Tahun 2023 berupa bentuk fisik seperti buku, yang didalamnya berisi Informasi mengenai Hak yang melekat diatas tanah tersebut, ukurannya, Gambar Ukurnya, letak tanah tersebut, dan pemegang hak dari tanah tersebut serta informasi-informasi lainnya yang berkenaan dengan tanah tersebut, yang saat sekarang ini dikenal dengan istilah atau sebutan sertipikat Analog.

Berkenaan dengan Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah secara elektronik, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dapat dibagi menjadi 2 bagian, yaitu⁴:

1. Proses Sertipikat elektronik karena Pendaftaran Tanah/Permohonan Hak Atas Tanah.
2. Proses Sertipikat Elektronik dari Sertipikat Analog.

Dalam Ketentuan Pasal 3 PerMen ATR/BPN Tahun 2023 menyebutkan bahwa Sistem Pensertipikatan elektronik diterapkan dalam kegiatan Pendaftaran tanah Untuk Pertama Kali, Pemeliharaan Data Pendaftaran tanah, Pencatatan Perubahan data dan Informasi serta kegiatan Alih Media.

Berkenaan dengan ketentuan Peraturan Menteri tersebut, Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi Jakarta Utara telah melakukan Sosialisasi pada tanggal 3 Maret 2024, yang dalam penyampainnya menyebutkan dalam hal pendaftaran tanah pertama kali, berupa kegiatan Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, Pemberian Hak, Pendaftaran hak Milik Atas Satuan rumah Susun (HM Sarusun), Penegasan Tanah Wakaf dari tanah yang belum bersertipikat, Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Milik dan lain sebagainya⁵. Lebih Lanjut dalam sosialisasi tersebut juga dikemukakan mengenai Penerbitan Sertipikat elektronik Karena Pemeliharaan data Pertanahan berkaitan dengan kegiatan Perpanjangan Hak, Pembaharuan Hak, Peralihan Hak, maupun Penggantian Sertipikat dikarenakan Rusak atau hilang.

Pada Prinsipnya apa yang disampaikan oleh PPAT Mohd Zunuza tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi Jakarta Utara dalam Sosialisasinya tersebut adalah sama, dimana penerbitan Sertipikat elektronik dapat dilakukan sesuai dengan amanat Peraturan Menteri nomor 3 Tahun 2023, dimana Proses-dan/atau Tahapan untuk dapat dilakukan Penerbitan Sertipikat elektronik dapat dilakukan dengan adanya kegiatan pertanahan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana keberadaan atau letak tanah

⁴ Mohd. Zunuza., PLH IPPAT Kab. Deli Serdang, dalam hasil Wawancara.

⁵ Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi Jakarta Utara, Dalam Sosialisasi Sertipikita elektronik sebagaimana yang diatur dalam PerMen nomor 3 Tahun 2023, pada tanggal 3 MAret 2024.



tersebut berada dengan melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama kali atau melakukan permohonan Hak Atas Tanah terhadap Tanah yang belum bersertipikat, Adanya Pemeliharaan data, pemeliharaan data dimaksud adanya peralihan hak karena jual beli dan/atau karena pewarisan dan karena adanya perubahan data pertanahan, misalnya karena perubahan status Hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Dalam proses Penerbitan Sertipikat elektronik dikenal Istilah kegiatan Alih Media. Kegiatan Alih Media secara definisi tidak dijelaskan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 Tahun 2023 tersebut, namun dalam pasal 33 PerMen tersebut menyebutkan bahwa Alih Media merupakan kegiatan untuk mengubah Surat Ukur menjadi Surat Ukur Elektronik dan Buku Tanah menjadi BT-EI (Buku Tanah Elektronik).

Kegiatan Pertanahan Alih Media hanya dilaksanakan karena pemeliharaan data Pertanahan dan Pencatatan Perubahan Data, hal ini dikarenakan data mengenai Objek Tanah yang dialih mediakan sudah ada sebagaimana yang tercantum dalam buku tanah yang kemudian turut dicantumkan kembali kedalam Sertipikat Analog yang dipegang oleh Pemegang Ha katas Tanah tersebut, di Migrasikan dan/atau dialihmediakan kedalam sistem elektronik sehingga hasil dari alih media ini-lah yang dinamakan dengan Buku Tanah Elektronik.

Selain dari pada kegiatan Pemeliharaan data Pertanahan dan Pencatatan Perubahan data tidak dilakukan alih media, sebab dalam Pendaftaran Tanah pertama Kali belum ada data pertanahan yang harus dialih mediakan, sehingga proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali, pengumpulan data yang ada sampai langsung dicatatkan kedalam buku tanah elektronik (BT-el) dan karenanya begitu Proses Penerbitan Sertipikat yang terbit adalah Sertipikat elektronik.

Lebih Lanjut mengenai Pendaftaran Tanah pertama kali secara elektronik diatur di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021, yang di dalam ketentuan pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut Menyatakan : "Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik"⁶, yang dalam Prosesnya tidak terlepas dari amanat Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seluruh Rangkain atau kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana maksud dalam Ketentuan pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan: "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi, pengumpulan dan pengolahan data fisik;

⁶ Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah



pembuktian hak dan pembukuannya; penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen”⁷ akan disimpan secara elektronik yang kemudian akan ditampilkan dan/atau disajikan dalam bentuk dokumen elektronik sebagaimana maksud dalam ketentuan pasal 85 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021, yang mana hal-hal tersebut dilakukan guna keperluan Pembuktian dan/atau pemberian Informasi Pertanahan bagi *stake holder* terkait, sebagaimana maksud ketentuan 85 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tersebut.

Berdasarkan Hal-Hal tersebut diatas dapat dimaknai bahwa dalam Pelaksanaan Penerbitan sertipikat elektronik dalam kegiatan Pemeliharaan data Pertanahan dan Perubahan data Pertanahan selalu diawali dengan kegiatan Alih Media.

Dalam Prakteknya Penerbitan Sertipikat elektronik karena Pemeliharaan data Pertanahan yang dilakukan Karena Jual beli maupun Pembebanan Hak Tanggungan yang didahului dengan kegiatan alih media membutuhkan waktu yang tidak sebentar⁸, hal ini dikarenakan terdapat proses Penyesuaian antara Sertipikat Analog dengan Buku Tanah yang ada, yang kemudian dilakukan Migrasi dari Buku Tanah Analog kedalam BT-el sebagaimana maksud dalam kegiatan alih media yang telah dijelaskan dalam ketentuan pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut.

Walaupun Proses Alih Media memerlukan waktu yang tidak sebentar diawal pelaksanaannya, namun tetap harus dilakukan dengan pertimbangan bahwa Pelaksanaan Alih media ini bertujuan untuk⁹:

1. Memvalidasi kesesuaian data antara Buku Tanah, Sertipikat, Surat Ukur, Gambar Denah Atas Satuan Rumah Susun dengan Sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) dalam rangka penerbitan Surat Ukur Elektronik dan Buku Tanah Elektronik.
2. mengesahkan hasil Pra SU-el menjadi Surat Ukur Elektronik dan Pra BT-el menjadi Buku Tanah Elektronik, apabila telah dilaksanakan kegiatan Pra SU-el dan Pra BT-el.

Sehingga dapat dimaknai bahwa Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah secara Elektronik baik karena Pemeliharaan Data Pertanahan maupun Perubahan Data Pertanahan berdasarkan tujuannya tersebut perlu tetap dilaksanakan agar memberikan Perlindungan hukum maupun kepastian hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang bersertipikat elektronik. Jika Proses Alih Media Tidak dilaksanakan dalam proses penerbitan Sertipikat

⁷ Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸ *Op. Cit.*, Mohd. Zunuza

⁹ Petunjuk Teknis Penerbitan Sertipikat elektronik Versi 1.0, Kementerian ATR/BPN, hlm 16-17



Elektronik dikhawatirkan terdapat ketidak sesuaian data Pertanahan yang dapat menyebabkan terjadinya Indikasi Kepalsuan terhadap Sertipikat Elektronik tersebut.

Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat elektronik merupakan kewenangan Kementerian ATR/BPN yang merupakan Pendelegasian Kewenangan dari Pemerintah Kepada Kementerian yang mengurus Bidang Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional¹⁰, sehingga Kementerian ATR/BPN mempunyai Peran dan Tanggung Jawab untuk dapat Mensukseskan Program Pemerintah dalam melaksanakan Penerbitan Sertipikat Elektronik. Berdasarkan hal-hal ini Kementerian ATR/BPN dalam Petunjuk Teknis Penerbitan Sertipikat Elektronik Membagi Peran dan Tanggung Jawab Penerbitan Sertipikat Elektronik Kepada¹¹ :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dimana Tanah tersebut berada, dengan Peran dan tanggung Jawabnya, yaitu:
 - a. Kantor Pertanahan merupakan wali data buku tanah, surat ukur, sertipikat dan dokumen hasil kegiatan pendaftaran tanah lainnya di wilayah kerjanya.
 - b. Kantor Pertanahan selaku wali data bertanggung jawab atas seluruh perubahan data dan/atau perbaikan data pendaftaran tanah.
 - c. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik, Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh elemen data baik data fisik maupun data yuridis menggunakan aplikasi validasi.
 - d. Pelaksanaan validasi dapat dilakukan secara bertahap desa demi desa atau pada saat layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
2. Kantor Wilayah, yang berada disuatu wilayah Provinsi dimana Tanah tersebut berada, dengan Peran dan tanggung Jawabnya, yaitu:
 - a. Kantor Wilayah wajib memastikan seluruh Kantor Pertanahan di wilayah kerjanya untuk melaksanakan kesiapan alih media dan penyiapan SDM
 - b. Melakukan Pendampingan secara Intensif dan monitoring serta evaluasi secara berkala untuk kemudian berkoordinasi dengan Kementerian atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik.
3. Kementerian, dengan peran dan tanggung jawabnya:
 - a. Memastikan Sistem Elektronik berjalan dengan baik dan melakukan updating Sistem Elektronik secara berkelanjutan untuk menyesuaikan kebutuhan di lapangan.

¹⁰ *Op.Cit*, Muhsin Lambok Ilvira., hlm 109.

¹¹ *Op.Cit*, Petunjuk Teknis, hlm 17



- b. Melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala atas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik.

Berdasarkan Hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas maka Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat elektronik terhadap hak atas tanah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak tanah tersebut berada, dimana Pemohon atau *stake holder* dapat melakukan kegiatan Pendaftaran tanah Pertama kali atau Permohonan Hak atas Tanah yang belum bersertipikat dan/atau melakukan kegiatan Pemeliharaan Data Pertanahan serta Kegiatan Perubahan data Pertanahan. Khusus terhadap Kegiatan Pemeliharaan data Pertanahan dan Perubahan data Pertanahan Sertipikat yang sudah ada atau sertipikat analog akan dilakukan alih media terlebih dahulu terhadap sertipikat tersebut.

2. Hambatan Dan Tantangan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik

Dalam Pelaksanaan setiap kebijakan pemerintah tidak terlepas dari munculnya hambatan dalam mengimplementasikan kebijakan dan/atau aturan yang baru dibuat atau diberlakukan di tengah-tengah masyarakat, hal ini dapat dilihat pada masa awal diberlakukannya Undang-undang Cipta kerja, dimana terdapat pro dan kontra ketika undang-undang atau aturan tersebut diberlakukan. Dimas Firdausy Hunafa¹² dalam Tulisannya yang berjudul Tantangan Pelaksanaan Undang-undang Cipta Kerja mengatakan bahwa Undang-undang Cipta Kerja atau Omnibus Law suatu Praktek Legislasi yang masih baru dan Asing di Indonesia sehingga dimungkinkan menjadi kekhawatiran publik akan konsep legislasi Omnibus Law dalam tataran implementasi. Keadaan ini merupakan salah satu contoh hambatan dan tantangan dalam menerapkan suatu kebijakan dan/atau peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah, demikian pun dengan pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah elektronik yang didasari dengan berlakunya PerMen ATR/BPN nomor 01 tahun 2021 yang kemudian telah diubah dengan PerMen ATR/BPN nomor 3 tahun 2023 juga terdapat hambatan dan tantangan dalam pelaksanaannya.

Hambatan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai Halangan atau rintangan, sedangkan tantangan diartikan sebagai Kemampuan untuk dapat mengatasi suatu masalah, berdasarkan pengertian ini maka Hambatan dan tantangan merupakan dua hal yang

¹² Dimas Firdausy Hunafa, Tantangan Pelaksanaan Undang-undang Cipta Kerja, Kumparan.Com, tanggal 01 Maret 2021.



saling terkait, seolah-olah tidak dapat dipisahkan, Hal ini dimungkinkan demikian karena suatu hambatan yang terjadi merupakan tantangan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Menurut hemat Penulis berdasarkan pembahasan Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah elektronik, sebagaimana sub judul sebelumnya tersebut, maka hambatan dan tantangan dalam Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat elektronik dapat dikategorikan kedalam 2 (dua) faktor, Dalam KBBi Faktor dapat diartikan sebagai keadaan atau Peristiwa yang dapat mempengaruhi terjadinya sesuatu¹³. Faktor tersebut, yaitu :

a. Faktor Internal

Berdasarkan Pengetian Faktor tersebut, faktor internal dapat dimaksudkan sebagai keadaan yang mempengaruhi secara internal atau dari dalam Instansi yang berwenang dalam melaksanakan Penerbitan sertipikat elektronik, yaitu:

- Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Diawal Pelaksanaanya Kantor Pertanahan kabupaten kota mengalami banyak hambatan, hal ini dimungkinkan karena Sertipikat elektronik merupakan hal baru, sehingga Sumber Daya Manusia (SDM) dalam Ruang Lingkup Kantor Pertanahan dalam pelaksanaanya perlu adaptasi terhadap hal baru tersebut. Untuk mengatasi hal ini Kementrian ATR/BPN telah mengambil beberapa langkah uji coba dimana menetapkan beberapa Kantor Pertanahan untuk menjadi *Pilot Project* berkenaan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik yang pada outputnya mengeluarkan Sertipikita elektronik. Selain dari pada itu sebagaimana yang tercantum dalam Petunjuk Teknis Penerbitan Sertipikat elektronik Versi 1.0, Kementerian ATR/BPN, menyebutkan bahwa Kantor Pertanahan Perlu melakukan Validasi secara Menyeluruh guna memeastikan data pada sistem KKP¹⁴ , hal ini dapat dipahami oleh penulis karena masih banyaknya bidang tanah yang perlu disesuaikan dan/atau di validasi data pertanahannya pada kantor Pertanahan kabupaten Koto dimana tanah tersebut berada. Hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh mohd. Zunuza bahwa masih banyaknya bidang tanah yang data pertanahannya dilapangan tidak sesuai dengan data yang berada pada kantor pertanahan.

¹³ Labora Sitinjak, Faktor Internal Dan Eksternal Yang Mempengaruhi Kesulitan Belajar Mahasiswa Semester Iv Akper Husada Karya Jaya Tahun Akademik 2015/2016, Jurnal Akademi Keperawatan Husada Karya Jaya, Volume 2, Nomor 2, September 2016, hlm 23.

¹⁴ *Op.Cit.* Petunjuk Teknis Penerbitan Sertipikat elektronik hlm 14



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas yang menjadi hambatan dan tantangan bagi kantor Pertanahan dalam pelaksanaan penerbitan Sertipikat elektronik adalah masih banyaknya data fisik pertanahan yang belum sesuai atau tervalidasi dengan baik dengan data yang ada pada kantor pertanahan.

- Faktor Eksternal

Faktor Eksternal adalah faktor dari luar kantor pertanahan yang menghambat dan menjadi tantangan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik.

- Sistem Teknologi Informasi

Pelaksanaan penerbitan Sertipikat elektronik tidak terlepas dari penggunaan sistem Informasi Teknologi hal ini terlihat data-data pertanahan baik surat ukur maupun buku tanah akan dialih mediakan kedalam surat ukur elektronik dan kedalam buku tanah elektronik, sehingga teknologi informasi punya peranan penting dalam pelaksanaannya. Hambatan dan tantangan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik dalam kaitannya dengan teknologi informasi yaitu, ketidakmerataan akses internet di daerah-daerah, baik itu sinyal internet ataupun hal-hal lain yang dapat menghambat untuk dapat mengakses data pertanahan yang dilakukan oleh masyarakat atau *stakeholder* di daerah-daerah, terutama daerah terpencil.

- Minimnya kepercayaan masyarakat terhadap keamanan data pertanahan bila sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya menjadi sertipikat elektronik yang dikhawatirkan dapat di duplikasi oleh orang-orang ataupun kelompok yang tidak bertanggung jawab yang dapat merugikan pemegang hak. Sehingga banyaknya masyarakat atau *stakeholder* yang tidak ingin mengalihmediakan sertipikat analognya menjadi sertipikat elektronik.

Berdasarkan hal-hal tersebut, faktor eksternal yang menghambat dan menjadi tantangan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik adalah teknologi informasi yang belum merata di wilayah-wilayah atau daerah-daerah terpencil dan keamanan data pertanahan yang belum memadai, sehingga membuat masyarakat/*stakeholder* masih enggan untuk mengalihmediakan sertipikat analognya menjadi sertipikat elektronik.

2. PENUTUP

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat elektronik merupakan kewenangan pemerintah yang penatalaksanaannya dilaksanakan oleh kementerian ATR/BPN, dan dilaksanakan oleh kantor



Pertanahan kabupaten/kota dimana letak tanah tersebut berada, yang dalam pelaksanaannya diajukan oleh pemohon/*stakeholder* dengan melakukan kegiatan Pendaftaran tanah Pertama kali atau Permohonan Hak atas Tanah yang belum bersertipikat dan/atau melakukan kegiatan Pemeliharaan Data Pertanahan serta Kegiatan Perubahan data Pertanahan. Khusus terhadap Kegiatan Pemeliharaan data Pertanahan dan Perubahan data Pertanahan Sertipikat yang sudah ada atau sertipikat analog akan dilakukan alih media terlebih dahulu terhadap sertipikat tersebut.

- b. Hambatan dan tantangan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat elektronik dapat terjadi karena 2 (dua) Faktor, pertama adalah Faktor Internal dimana hambatan dan tantangan karena masih banyaknya data fisik pertanahan yang belum sesuai atau tervalidasi dengan baik dengan data yang ada pada kantor pertanahan, serta Faktor eksternal yaitu karena pengaruh teknologi informasi yang belum merata diwilayah-wilayah atau daerah-daerah terpencil dan keamanan data pertanahan yang belum memadai, sehingga membuat masyarakat/*stakeholder* masih enggan untuk mengalihmediakan sertipikat analognya menjadi sertipikat elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi elektronik

Undang-undang nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Undang-undang nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri (PerMen) ATR/BPN nomor 01 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Peraturan Menteri (PerMen) ATR/BPN nomor 03 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah

BUKU

Anonim, Petunjuk Teknis Penerbitan Sertipikat elektronik Versi 1.0, Kementerian ATR/BPN, nomor 3/JUKNIS-HR.02/III/2024.

Karya Tulis Ilmiah



- Kornelius Benuf, Muhamad Azhar. (2020), Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, Jurnal Gema Keadilan, Vol. 7 (1)
- Muhsin Lambok Ilvira, (2018), Kepastian Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kabupaten Serang, Univeristas Jaya Baya Jakarta.
- Labora Sitinjak, Faktor Internal Dan Eksternal Yang Mempengaruhi Kesulitan Belajar Mahasiswa Semester Iv Akper Husada Karya Jaya Tahun Akademik 2015/2016, Jurnal Akademi Keperawatan Husada Karya Jaya, Volume 2, Nomor 2, September 2016

Media elektronik

- Dimas Firdausy Hunafa, Tantangan Pelaksanaan Undang-undang Cipta Kerja, Kumparan. Com, tanggal 01 Maret 2021.

Hasil Wawancara

- Mohd. Zunuza, Pelaksana Harian Pengurus Ikatan pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang.

