

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH PASCA DITERBITKANNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK

Ni Luh Made Mahendrawati, Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa,
e-mail: made.mahendrawati@gmail.com

Nengah Renaya, Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa,
e-mail: drs_renay@yahoo.co.id

Made Dilla Nitya Nirmala, Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa,
e-mail: dillanityan@gmail.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p17>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pemberlakuan sertipikat tanah elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terbitnya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang bersifat kualitatif yang sumbernya diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen. Pendekatan penelitian ini terdapat dua jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil yang dapat disimpulkan dalam penelitian ini adalah Urgensi pemberlakuan sertipikat elektronik dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum lebih baik sebagaimana jika nantinya diberlakukan sistem publikasi positif. Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dibagi menjadi beberapa kegiatan diantara terkait pertama, penyesuaian perubahan data fisik dan data yuridis akibat adanya peralihan, pembebanan, dan lain-lainnya. Kedua, penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik.

Kata kunci: *pendaftaran tanah, sertipikat elektronik, pemeliharaan data pendaftaran tanah*

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the application of electronic land certificates in land registration activities and the process of maintaining land registration data after the issuance of Ministerial Regulation for ATR/ BPN Number 1 of 2021. There are two kinds of approaches used in this study: the statutory approach and the conceptual approach. The comes about that can be concluded in this consider are the criticalness of upholding electronic certificates in f Ministerial Regulation for ATR/ BPN Number 1 of 2021 is to supply way better ensures of lawful certainty, as on the off chance that a positive distribution framework were later implemented. The method of keeping up arrive enlistment information in Ministerial Regulation for ATR/ BPN Number 1 of 2021 is isolated into a few exercises counting the primary related, alterations to changes in physical information and juridical information due to exchanges, encumbrances, and others. Moment, supplanting analog certificates with electronic certificates.

Keywords: *land registration, electronic certificate, maintenance of land registration data*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pendaftaran tanah adalah cikal bakal pembuktian hak atas tanah, sehingga sangat penting dilakukan oleh mereka yang berhak menggunakan tanah. Sebagai bentuk upaya untuk menciptakan kepastian hukum di dalam bidang pertanahan, pada tahun 1997 dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang merupakan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. PP Pendaftaran Tanah tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah yang pada sejatinya sudah diatur dalam ketentuan dalam UUPA, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif.¹ Pendaftaran tanah juga dilakukan dengan dua cara:

1. Secara sistematis yang meliputi wilayah desa atau kelurahan, terutama dilakukan atas usul Negara yang diwakili oleh pejabat yang berwenang.
2. Secara sporadik yakni pendaftaran bidang-bidang tanah atas usul dari pemilik atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan baik sendiri-sendiri maupun seluruhnya.²

Ketentuan Pasal 31 PP Pendaftaran Tanah menentukan, bahwa “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”³ Seiring perkembangan waktu dan masuknya era digitalisasi, maka pemerintah membentuk kebijakan-kebijakan yang mengakomodir perkembangan dunia digital. Pada bidang agraria, ditunjukkan melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021) yang mengamanatkan adanya pendaftaran tanah secara elektronik dan adanya sertipikat tanah elektronik. Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menentukan bahwa pelaksanaan sistem elektronik pendaftaran tanah secara elektronik meliputi:

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Mengenai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menentukan bahwa, “penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.” Lebih lanjut, pengaturan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur hanya dalam Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menentukan bahwa “setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat elektronik dilakukan melalui sistem elektronik”. Namun, lebih lanjut mengenai prosedur pemeliharaan data pendaftaran tanah

¹ Ramadhani, Rahmat, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, No.1 (2021), 31-40.

² Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Balai Buku Ikhtiar, 2013) 117.

³ Rajab, Rezeki Aldila, dkk., “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius Universitas Diponegoro* 13, No.2 (2020), 642-654.

terhadap hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat elektronik melalui sistem elektronik ini belum diatur lebih lanjut dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik, termasuk ketentuan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap sertipikat elektronik melalui sistem elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri sebagaimana amanat pasal 2 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Adanya dinamika perubahan penggunaan sertipikat tanah yang awalnya berbentuk sertipikat konvensional menuju sertipikat elektronik merupakan suatu terobosan yang menjanjikan dibidang keamanan data dan kepastian hukum.

Walaupun diharapkan memberikan keamanan data dan kepastian hukum bagi masyarakat, namun nyatanya masih ada kekosongan hukum mengenai pengaturan prosedur pemeliharaan data pendaftaran tanah yang telah diterbitkan sertipikat elektronik. Hal ini tentu akan berdampak pada kinerja beberapa instansi-instansi yang berwenang dan menaungi kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, diantaranya Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). PPAT berperan penting dalam pendaftaran tanah, khususnya membantu kepala Badan Pertanahan Provinsi/Kota untuk melaksanakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 6 ayat (2) PP pendaftaran tanah, artinya PPAT bersifat mandiri dalam melaksanakan tugas dan wewenang yang diberikan.

Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti tertarik menulis penelitian yang berjudul "PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH PASCA DITERBITKANNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK" Penelitian terdahulu dilakukan oleh Ana Silviana pada tahun 2021 dengan judul "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia"⁴. Penelitian tersebut berfokus pada urgensi diberlakukannya sertipikat tanah elektronik, sedangkan pada penelitian ini berfokus mengenai mekanisme pemberlakuan sertipikat tanah elektronik yang masih menimbulkan kekosongan hukum dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca diterbitkannya sertipikat elektronik. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Nur Hidayani Alimuddin pada tahun 2021 dengan judul "Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia"⁵. Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 telah relevan untuk diterapkan saat ini seiring dengan pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi, sedangkan pada penelitian ini ditemukan bahwa disamping Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 relevan digunakan tetapi juga timbul permasalahan berupa kekosongan hukum dalam prosedur pemeriharaan data pendaftaran tanah secara elektronik yang harus segera diselesaikan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana urgensi pemberlakuan sertipikat tanah elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah?

⁴ Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektroik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia" *Administrative & Governance Journal* 4, No.1, (2021): 51-68.

⁵ Alimuddin, Nur Hidayani. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia" *Jurnal Sasi* 27, No.3, (2021):335- 345.

2. Bagaimana proses pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terbitnya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pemberlakuan sertipikat tanah elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terbitnya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum pada artikel ilmiah ini adalah metode penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian sebagai pendukung data dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.⁶ Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum skunder serta bahan hukum tersier. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik penelitian dokumen dan analisis penelitian menggunakan deskripsi analitis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Urgensi Pembentukan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum sebagaimana disebutkan diatas kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat hak atas tanah, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa “akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 memberikan pengertian sertifikat sebagai “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.”⁷

Terkait sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, pada dasarnya memiliki kaitan terhadap sistem publikasi pendaftaran tanah untuk menentukan sifat pembuktiannya. Dalam pendaftaran tanah, terdapat 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu:

1. Sistem Publikasi Positif

“Sistem publikasi positif menentukan bahwa apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak.⁸ Pihak ketiga dengan itikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut dilindungi sepenuhnya, bahkan jika informasi yang terkandung di dalamnya kemudian diketahui tidak benar. Dalam sistem ini sertifikat hak guna

⁶ Susanti, Dyah Ochtorina dan Aan Efend, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) 115.

⁷ Tetama, Androvaga Renandra. “Politik hukum pendaftaran tanah elektronik pasca undang-undang cipta kerja”, *Jurnal Tunas Agraria* 6, No 1 (2023), 30-40.

⁸ Wulansari, Harivini, dkk, “Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif”, *Riau Law Journal* 5, No 1 (2021), 61-74.

tanah merupakan bukti yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat tentang siapa yang berhak atas tanah tersebut. Kompensasi pemilik sebenarnya disediakan oleh dana asuransi. Tidak diperbolehkan mengubah buku tanah, kecuali sertifikat hak guna tanah diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan.”⁹

2. Sistem Publikasi Negatif

“Pada sistem publikasi negatif, surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰ Semua informasi yang terkandung di dalamnya dapat ditegakkan secara hukum dan harus diterima sebagai kebenaran, asalkan tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal ini, pengadilan memutuskan alat bukti mana yang benar. Jika ternyata informasi kadaster tidak benar, akan dilakukan koreksi dan koreksi jika diperlukan.”¹¹

Bertolak dari kedua sistem pendaftaran tersebut di atas, metode pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem Publikasi negatif tetapi cenderung menuju Publikasi positif, artinya kelemahan dari sistem negatif tersebut dikurangi sehingga tercapai kepastian hukum.¹² Hal ini sebagaimana tersirat dalam beberapa pasal UUPA yaitu Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2).

Adanya banyaknya kesulitan-kesulitan dan gugatan-gugatan dalam rangkaian pendaftaran tanah di Indonesia dengan sistem publikasi negatif bertendensi positif sebagaimana amanat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka pemerintah menerbitkan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 yang didalamnya terdapat ketentuan mengenai sertipikat elektronik dan pendaftaran tanah elektronik. Keberadaan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 ini diharapkan dapat merubah arah sistem publikasi di Indonesia, yang awalnya sistem publikasi negatif bertendensi positif menjadi sistem publikasi positif. Hal ini dikarenakan sistem publikasi negatif bertendensi positif dinilai belum mampu memberikan kepastian hukum serta belum mampu menekan angka sengketa di bidang pertanahan karena permasalahan sertipikat.

Di sisi lain, pembentukan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 terkait dengan digitalisasi pelayanan pertanahan dalam usaha peningkatan indikator fasilitasi usaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Kegiatan pendaftaran tanah dilaporkan sebagai dokumen elektronik. Salah satu dokumen elektronik yang disebutkan di sini adalah sertifikat elektronik. Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menentukan bahwa “sertipikat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.”

Sertipikat hak guna tanah yang merupakan program pemerintah masih memiliki celah dalam hal kepastian hukum yang dapat merugikan masyarakat, seperti beberapa kasus yang terjadi, khususnya kasus perampasan tanah, kasus dimana beberapa sertifikat tanah atau sertifikat tanah tumpang tindih dan maraknya mafia tanah menyebabkan banyak sengketa tanah yang pada akhirnya akan merugikan masyarakat. Artinya sertifikat hak guna tanah tidak lagi menjadi jaminan hukum bagi

⁹ Arba, H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) 92.

¹⁰ Wulansari, Harivini, dkk, *Op.Cit.*

¹¹ Peranginangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, (Jakarta:Rajawali, 1991), 98.

¹² Salfutra, Reko Dwi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Thafa Mediahal, 2019) 168.

masyarakat. Perlu dicatat bahwa sertifikat hak guna tanah dalam bentuk fisik tidak menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa urgensi penerapan sertifikat elektronik kemungkinan besar dirasakan dalam penyelenggaraan pertanahan nasional, yang dapat meminimalisir duplikasi sertifikat, pemalsuan dan transaksi tanah ilegal oleh mafia tanah serta meminimalisir resiko kehilangan tanah. Kebakaran, hujan dan pencurian dokumen fisik. Dengan kata lain, urgensi ini tidak jauh dari keinginan pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan jika sistem pengungkapan positif diperkenalkan nanti.

Diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, tentu merubah konsepsi mengenai bentuk sertipikat hak atas tanah yang awalnya berbentuk surat, tapi pasca diterbitkan Permen tersebut sertipikat hak atas tanah dapat berupa sertipikat elektronik yang ternyata bentuknya bukan berupa surat namun berupa dokumen elektronik. Hal ini menimbulkan pertanyaan baru terkait alat bukti dalam hukum agraria, bahwa apakah sertipikat elektronik dapat dikategorikan sebagai surat-surat seperti yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, mengingat bahwa yang dimaksud dengan sertipikat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat-surat?

Disisi lain Pasal 5 ayat (1) UU ITE menentukan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah." Lebih lanjut Pasal 5 ayat (2) UU ITE menentukan bahwa "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia." Melalui ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa perkembangan hukum pembuktian memungkinkan dokumen elektronik sebagai alat bukti. Keberadaan sertipikat tanah elektronik sesungguhnya muncul atas dasar Pasal 147 Perubahan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang diubah melalui Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang menyatakan bahwa "tanda bukti hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, hak pengelolaan dan hak tanggungan, termasuk peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik."¹³

Dokumen elektornik sebagai perluasan alat bukti dalam hukum acara mempunyai makna, bahwa selain alat-alat bukti yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan hukum acara yang berlaku, juga dikenal alat bukti baru yang disebut Dokumen Elektornik. Sehingga, terhadap pertanyaan apakah sertipikat elektronik dapat dikategorikan sebagai surat-surat seperti yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA? dapat dikatakan bahwa "Sertipikat tanah elektronik sebagai dokumen elektronik tidak dapat dikategorikan atau tidak termasuk sebagai alat bukti surat."

Gustav Radbruch memberikan definisi Kepastian hukum adalah "*schereit des rechts selkbst*" yaitu kepastian hukum mengenai hukum itu sendiri. Adapun 4 hal yang behubungan dengan makna kepastian hukum diantaranya:¹⁴

¹³ Mujiburohman, Dian Aries, "Transformasi dari kertas ke elektronik: telaah yuridis dan teknis sertipikat tanah elektronik", *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 7, No. 1 (2021), 57-67.

¹⁴ Iswara, I Gusti Ngurah Bagus Maha, dkk., "Kepastian Hukum pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan", *Jurnal Hukum Prasada* 6, No.1 (2019), 42-51.

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah hukum dan perundang-undangan yang berlaku (*gesetzliches Recht*)
- b. Bahwa hukum berdasarkan fakta yang ada (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti “kemauan baik”, “kesopanan”
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan secara cara jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah

Secara produk hukum positif, pengaturan sertipikat tanah elektronik sebagaimana persiapan menuju rencana perubahan sistem publikasi pertanahan Indonesia telah menjamin kepastian hukum mengingat sudah diterbitkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Diketahui bahwa pada pendaftaran tanah dengan diterbitkannya sertipikat elektronik maka jaminan pemegang hak atas tanah apabila telah bersertipikat adalah bersifat mutlak. Negara menjamin keakuratan data fisik dan yuridis.

Keberadaan sertipikat tanah elektronik diharapkan memberi manfaat sebagai berikut:

- a) Mendukung budaya *paperless office*;
- b) Memfasilitasi pemeliharaan dan pengelolaan data tanah ;
- c) Efisien;
- d) Menghindari resiko kehilangan dan kerusakan pada dokumen;
- e) Mendukung program *go green* pemerintah;
- f) Mempermudah dan mempercepat proses tanda tangan dan pelayanan pendaftaran tanah;
- g) Penerapan tanda tangan digital pada sertipikat elektronik menjamin otentikasi data, integritas, dan anti penyangkalan sertipikat tanah;
- h) menghemat biaya;
- i) keamanan dokumen lebih terjamin;
- j) mudah dalam melakukan *recovery data*, dengan melakukan *back-up* data.

3.2. Proses Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pasca diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021

Sebelum dikeluarkannya Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021, pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan secara konvensional yang artinya pendaftaran tanah dilakukan secara manual dengan para pemohon melalui PPAT data ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Namun pendaftaran secara konvensional ini dirasa perlu ada perubahan sesuai dengan perkembangan jaman, sehingga dikeluarkanlah aturan terbaru terkait pendaftaran tanah secara elektronik dengan hasil berupa sertipikat elektronik. Selain pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik, pemeliharaan data baik data fisik maupun data yuridis juga dilakukan secara elektronik dimana hal ini tertuang di dalam Pasal 17 Permen No. 1 Tahun 2021 yang menentukan bahwa “Setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat-el dilakukan melalui Sistem Elektronik.”

Adanya ketentuan ini PPAT selaku pejabat yang membantu Kementerian ATR/BPN dalam hal peralihan hak juga turut serta membantu dengan membuatkan akta sesuai dengan kewenangan dari PPAT yang tercantum di dalam Pasal 2 PP No.37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁵ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik, PPAT harus mendaftarkan diri sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN pada aplikasi Akun Mitra Kerja yang akan disediakan oleh kementerian ATR/BPN. Akun mitra merupakan akun personal yang bersifat rahasia yang merepresentasikan domisili elektronik. Manfaat PPAT masuk kedalam Aplikasi Akun Mitra Kerja dan telah terverifikasi adalah sebagai berikut:¹⁶

- a) Dapat menikmati layanan elektronik yang disediakan kementerian ATR/BPN
- b) Memudahkan masyarakat untuk mengidentifikasi akun PPAT di Website ATR/BPN
- c) Meningkatkan kepercayaan publik khususnya pengguna internet
- d) Mencegah pemalsuan identitas dan PPAT palsu yang mengatas namakan PPAT lain
- e) Membantu masyarakat mendapatkan PPAT terbaik dengan layanan terbaik.

Setelah pendaftaran telah dilakukan, maka secara otomatis PPAT telah menjadi mitra kerja Kementerian ATR/BPN dalam hal pendaftaran tanah secara elektronik. Melalui kedudukannya sebagai mitra kerja Kepala Badan Pertanahan Nasional, PPAT berwenang tidak hanya dalam pembuatan akta-akta sebagaimana tugasnya, namun PPAT juga berwenang dalam hal melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik. Peran PPAT dalam pengecekan sertipikat ini tidak lain berfungsi untuk memastikan kesesuaian sertipikat dengan data yang ada pada *database* dan memastikan kesesuaian subyek hak dan para pihak dalam akta.

Pada prosedur awal, penerbitan sertifikat elektronik melalui permohonan pemindahtanganan dan pemeliharaan pendaftaran tanah, PPAT, pemegang hak, kreditur dan pengurus Setiap pengelola perlu melakukan verifikasi e-sertifikat dapat dilakukan on line. Pelayanan sertifikat penguasaan yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum dilanjutkan dengan pembuatan akta pengalihan atau pengalihan hak guna tanah atau hak milik atas rumah. Dalam melakukan pendaftaran tanah secara elektronik, PPAT harus mendaftar sebagai rekanan Kementerian ATR/BPN pada aplikasi akun mitra kerja yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Akun mitra adalah akun pribadi rahasia yang mewakili rumah elektronik.

Berdasarkan Petunjuk Teknis No.3/Juknis-HK.02/IV/2022, menentukan bahwa Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

- a. "melalui Aplikasi Mitra Kementerian, untuk pemohon PPAT dalam rangka pembuatan akta PPAT; atau"
- b. "melalui permohonan secara langsung di Kantor Pertanahan setempat, untuk pemohon pemegang Hak Atas Tanah"

¹⁵ Flora, Henny Saida, "Hubungan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum Pro Justitia* 26, No. 4 (2008), 307-318.

¹⁶ Destiana, Arsyilla dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik", *PALAR (Pakuan Law Review)* 08, No. 1 (2022), 91-106.

Pasal 17 Permen ATR//BPN No. 1 Tahun 2021 menentukan bahwa “setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis bidang tanah yang udah diterbitkan sertipikat elektronik dilakukan melalui sistem elektronik.” Terhadap penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar dilaksanakan berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dibagi menjadi beberapa kegiatan diantara terkait pertama, penyesuaian perubahan data fisik dan data yuridis akibat adanya peralihan, pembebanan, dan lain-lainnya. Kedua, penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik.

Walaupun demikian, pemerintah belum menerbitkan mengenai peraturan terkait prosedur pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui proses elektronik. dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, pemeliharaan data pendaftaran tanah hanya diatur dalam Pasal 17 saja tanpa dilengkapi dengan aturan tambahan mengenai prosedur pelaksanaannya. Berdasarkan hal tersebut, ada beberapa solusi yang dapat diberikan terkait pemeliharaan data pendaftaran tanah pada sertipikat elektronik:

1. Penerbitan sertipikat elektornik dalam rangka layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

a) Pemeliharaan data pendaftaran tanah secara online

Melalui pemeliharaan data pendaftaran tanah secara online, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyiapkan harus menyiapkan sistem elektronik melalui aplikasi elektronik berupa aplikasi mitra kerja yang diperuntukkan untuk mitra-mitra kerja BPN dan aplikasi peralihan hak atas tanah online yang nantinya digunakan oleh pihak kantor pertanahan kabupaten/kota dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah online dapat dilakukan terhadap perubahan sertipikat tanah elektronik. PPAT melakukan pengecekan sertipikat melalui aplikasi mitra kerja. Pengecekan sertipikat ini dilakukan untuk memastikan pemegang hak adalah pemilik tanah yang sebenarnya. Selanjutnya jika sertipikat telah sesuai dengan pemegang hak maka PPAT melakukan pembayaran pajak BPHTB dan/atau PPh sehingga menghasilkan validasi pembayaran dan permohonan. PPAT dapat membuat akta peralihan hak yang selanjutnya diunggah bersama dokumen-dokumen yang terkait. Dalam hal ini PPAT wajib mengisi nomor notifikasi validasi BPHTB/PPh dan mengisi nomor kode akta yang nantinya muncul pada aplikasi mitra kerja, untuk sekaligus PPAT dapat mengajukan permohonan pada aplikasi peralihan hak atas tanah. PPAT mengisi identitas dan berkas-berkas terkait peralihan tanah dalam aplikasi mitra kerja dan peralihan hak atas tanah dimaksudkan untuk memudahkan sistem aplikasi peralihan hak atas tanah online dalam hal tracking atau melacak dokumen-dokumen penting perpajakan dan akta peralihan hak guna untuk kemudahan proses pembuatan berkas peralihan hak atas tanah online.

Selanjutnya BPN akan melakukan pemeriksaan dan persetujuan terkait berkas-berkas yang sudah di upload oleh PPAT. Nantinya jika permohonan disetujui oleh BPN, maka dilakukan pencatatan perubahan dokumen dan sertipikat hak atas tanah pada aplikasi peralihan hak atas tanah online oleh BPN. Untuk mewujudkan asas transparan dan akuntabel, masyarakat menerima

notifikasi biaya dan notifikasi berkas permohonan proses peralihan hak atas tanah, sehingga nantinya masyarakat dapat mengetahui perkembangan dari proses permohonannya.

b) Pemeliharaan data pendaftaran tanah secara konvensional untuk menerbitkan sertipikat elektronik

Sertipikat elektronik bisa juga diperoleh dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah seperti melalui pemecahan hak, pendaftaran akta, dan perubahan hak. PPAT melakukan pengecekan sertipikat melalui aplikasi mitra kerja / dapat juga secara konvensional ke BPN. Selanjutnya PPAT membayar pajak BPHTB dan PPh serta membuat akta peralihannya, kemudian PPAT dapat mendaftarkan akta bersama sertipikat analog ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Kemudian kantor pertanahan kabupaten/kota setempat melakukan pemeriksaan sampai persetujuan perubahan hak atas tanah. setelah disetujui, kantor pertanahan kabupaten/kota setempat menerbitkan sertipikat elektronik.

2. Penggantian Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik melalui Alih Media

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui media dilakukan hanya oleh pemegang hak, dalam hal ini masyarakat yang ingin mengalihkan pembawa data dari Sertifikat Analog ke Sertifikat Elektronik, baik data fisik hukum maupun data hukum. Sertifikasi elektronik dengan cara komunikasi, hal ini berlaku bagi tanah yang telah memiliki sertifikat sejenis, harus dilakukan ketika masyarakat ingin mengajukan permohonan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik, adapun caranya sebagai berikut, *pertama* Pemilik tanah yang akan melakukan penggantian sertifikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP). *Kedua* Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email yang nantinya berguna mengirimkan kode otentikasi. *Ketiga*, Data pendaftan tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemegang hak yakin bahwa datanya lengkap dan benar, ia dapat mendaftarkan penyerahan kendaraannya dan dapat membawa surat tanah yang sama ke kantor badan pertanahan nasional untuk dicatat, disimpan dan dirangkaikan ke dalam surat tanah yang telah ada sehingga media pengalihan dapat dilakukan tetapi yang dapat dilakukan belum tentu mengumpulkan sertifikat tanah yang sejenis nanti Kemudian setelah semua selesai, komisi akan memeriksa data hukum ruang dan pemegang hak, jika ada, hasilnya berupa sertifikat akan dikirimkan ke alamat e-mail pemilik Hak kepemilikan telah diberikan kepada panitia pendaftaran sebelumnya.

Proses pendaftaran tanah alih media dapat dilakukan dengan cara pemohon datang ke Kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Pada loket pendaftaran, petugas melakukan verifikasi terhadap pemegang hak menggunakan KTP elektronik dan pemegang hak harus memiliki email. Selanjutnya sertipikat analog diperiksa kesesuaian data fisik dan yuridisnya. Jika telah sesuai maka kantor pertanahan kabupaten/kota setempat menyetujui, maka diterbitkan sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik dikirim melalui email domisili.

Berdasarkan beberapa pemaparan diatas terkait proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pelaksanaan kedudukan PPAT dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah selaku pejabat pembuat akta tanah pasca diterbitkannya Permen

ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, maka perlu dilakukan analisa berdasarkan kepastian hukum dan kemanfaatannya. Kepastian hukum merupakan perangkat hukum negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, yang karenanya terkait dengan pengaturan tentang penyelenggaraan data pendaftaran tanah dan kedudukan PPAT dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Masih berputar. diluar itu banyak masalah. Permasalahan tersebut berupa *pertama*, belum diaturnya teknis proses pemeliharaan data dalam sistem elektronik pada suatu peraturan khusus dan *kedua*, adanya pertentangan antara UU ITE dengan Permen ATR/BPN terkait digitalisasi akta otentik PPAT untuk pendaftaran tanah elektronik. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa terkait proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pelaksanaan kedudukan PPAT dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah selaku pejabat pembuat akta tanah belum mencerminkan kepastian hukum, karena belum dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Dikarena masih adanya permasalahan pada proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pelaksanaan kedudukan PPAT dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah selaku pejabat pembuat akta tanah, maka program-program tersebut belum memberikan kemanfaatan hukum. Sebagaimana diketahui bahwa, suatu hukum dapat dikatakan bermanfaat bila memberikan kebahagiaan dan kesenangan. Hal ini juga dijelaskan lebih rinci oleh Bentham yang memberikan pembahaman mengenai "*which states that human beings actually have a priciples of seeking as much pleasure as possible.*"¹⁷

Keinginan pemerintah untuk menyesuaikan kemajuan informasi yang serba elektronik dalam proses pendaftaran tanah memang perlu diapresiasi. Namun, untuk mencerminkan kepastian dan kemanfaatan hukum hendaknya program pemerintah khususnya Kementerian ATR/BPN hendaknya meninjau kembali terkait pengaturan program-programnya di berbagai peraturan perundang-undangan yang ada.

4. Kesimpulan

Urgensi pemberlakuan sertifikat elektronik Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 adalah mewujudkan efisiensi pengelolaan pertanahan nasional, sehingga meminimalisir duplikasi sertifikat, pemalsuan atau transaksi tanah ilegal oleh mafia pertanahan, serta risiko kebakaran, hujan dan pencurian dokumen fisik dapat dikurangi. Dengan kata lain, urgensi ini tidak jauh dari keinginan pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan jika sistem publikasipositif diperkenalkan nanti.

Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dibagi menjadi beberapa kegiatan diantara terkait pertama, penyesuaian perubahan data fisik dan data yuridis akibat adanya peralihan, pembebanan, dan lain-lainnya. Kedua, penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik. Terhadap kedua proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

¹⁷ Ni Luh Made Mahendrawati, Ida Bagus Gede Agustya Mahaputra, "*Anticipating Global Business Competition Trought Economic Democracy Principles*", *Advances In Social Science, Education And Humanities Research (ASSEHR)*, Volume 282 (2018), hal. 82.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)
- Peranginangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1991)
- Salfutra, Reko Dwi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Thafa Mediahal, 2019)
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Balai Buku Ikhtiar, 2013)
- Susanti, Dyah Ochterina dan Aan Efend, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).

Jurnal

- Andari, Dwi Wulan Titik dan Dian Aries Mujiburohman, "Aspek Hukum Layanan Sertipikat Tanah Elektronik", *Jurnal Hukum Al'Adl* 15, No.1. (2023)
- Destiana, Arsyilla dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik", *PALAR (Pakuan Law Review)* 08, No. 1 (2022)
- Flora, Henny Saida, "Hubungan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum Pro Justitia* 26, No. 4 (2008)
- Iswara, I Gusti Ngurah Bagus Maha, dkk., "Kepastian Hukum pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan", *Jurnal Hukum Prasada* 6, No.1 (2019)
- Mahendrawati, N. L. M., and IB Gede Agustya Mahaputra. "Anticipating Global Business Competition through Economic Democracy Principles." *In International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism (ICBLT 2018)*, pp. 80-83. Atlantis Press, 2018.
- Mujiburohman, Dian Aries, "Transformasi dari kertas ke elektronik: telaah yuridis dan teknis sertipikat tanah elektronik", *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 7, No. 1 (2021)
- Rajab, Rezeki Aldila, dkk., "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah", *Jurnal Notarius Universitas Diponegoro* 13, No.2 (2020)
- Ramadhani, Rahmat, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, No.1 (2021)
- Tetama, Androvaga Renandra. "Politik hukum pendaftaran tanah elektronik pasca undang-undang cipta kerja", *Jurnal Tunas Agraria* 6, No 1 (2023)
- Wulansari, Harivini, dkk, "Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif", *Riau Law Journal* 5, No 1 (2021)
- Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektroik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia" *Administrative & Governance Journal* 4, No.1, (2021): 51-68.

Alimuddin, Nur Hidayani. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia" *Jurnal Sasi* 27, No.3, (2021):335- 345

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

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 Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Petunjuk Teknis Nomor 3/ Juknis-HK.02/IV/2022 tentang Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.