

**IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DALAM RANGKA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG**

Skripsi

Disusun sebagai syarat menyelesaikan Program Studi
S-1 Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



**Disusun oleh:
Annisa Rahayu
30302000583**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

**IMPLEMENTASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DALAM RANGKA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG**



**Disusun oleh:
Annisa Rahayu
30302000583**

Pada tanggal _____ telah disetujui oleh:
Dosen Pembimbing:

Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN. 0611066805

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

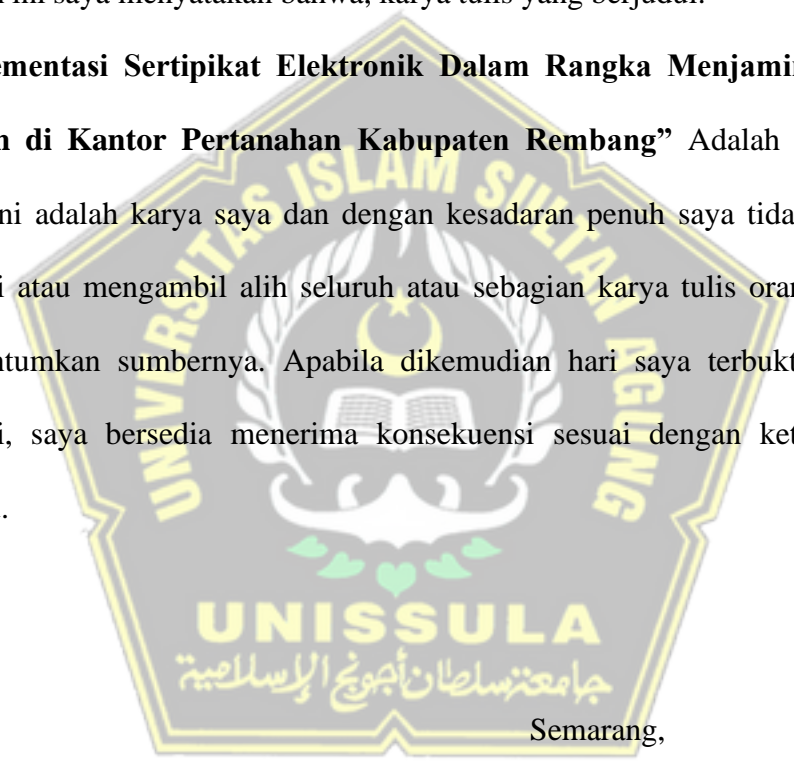
Nama : ANNISA RAHAYU

NIM : 30302000583

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

“Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang” Adalah benar bahwa karya ini adalah karya saya dan dengan kesadaran penuh saya tidak melakukan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian karya tulis orang lain tanpa mencantumkan sumbernya. Apabila dikemudian hari saya terbukti melakukan plagiasi, saya bersedia menerima konsekuensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Semarang,

Yang menyatakan

ANNISA RAHAYU

30302000583

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ANNISA RAHAYU

NIM : 30302000583

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

“Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang dan memberikan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan,

ANNISA RAHAYU

30302000583

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Do not dream about your success. You have to work for it

Yang penting tunjukkan prestasi dan mutu yang konsisten dan jangan buang waktu yang tidak bermanfaat (BJ. Habibie)

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala;
2. Ayahanda (Suyanto) dan Ibunda(Janirah) tercinta;
3. Dosen Pembimbing Saya (Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H.);
4. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA;
5. Teman-teman yang saya sayangi, dan;
6. Almamater Saya (Segenap Civitas Akademika UNISSULA).



KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”** untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat:

1. Orang Tua saya, Bapak Suyanto dan Ibu Janirah yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa yang tiada henti;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan cara penulisan tesis yang baik dan benar dengan sabar, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dengan baik;
6. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Rembang beserta Teman-teman staff/karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang selalu memberikan *support* kepada penulis untuk menyelesaikan studi Sarjana Ilmu Hukum;
7. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum program studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 20 Februari 2025

Penulis

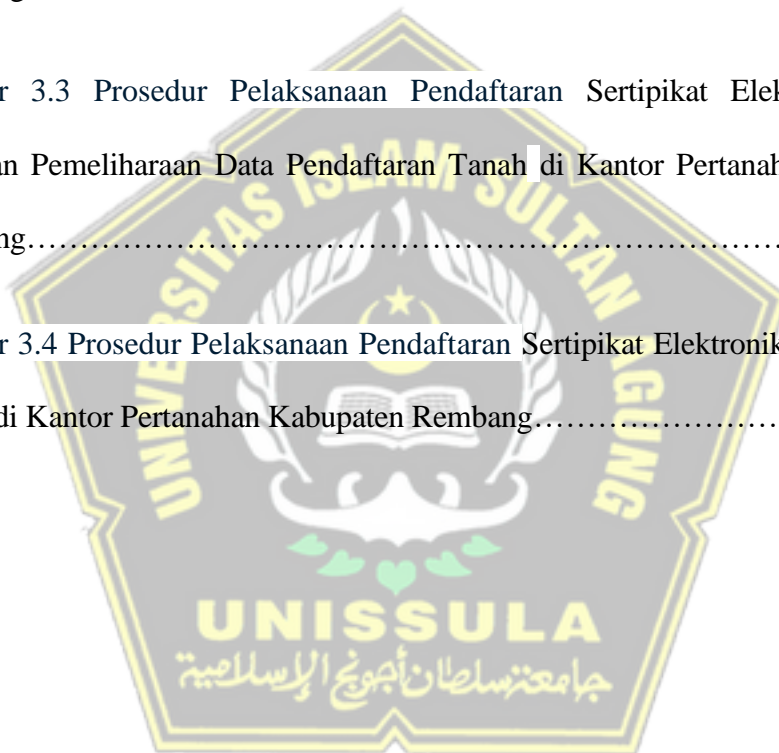
DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBINGAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian	15
G. Analisis Data	19
H. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	21

2. Tujuan Pendaftaran Tanah	22
3. Obyek Pendaftaran Tanah	23
4. Asas Pendaftaran Tanah	24
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	25
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	27
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
2. Jenis-jenis Sertipikat Hak Atas Tanah	29
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	31
C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Elektronik	33
1. Pengertian Sertipikat Elektronik	33
2. Dasar Hukum Sertipikat Elektronik.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Implementasi Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	37
B. Kendala dan solusi yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam proses penerapan sertipikat elektronik.....	60
BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Sertipikat Elektronik Halaman Depan.....	41
Gambar 3.2 Sertipikat Elektronik Halaman Belakang.....	42
Gambar 3.2 Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik untuk Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.....	45
Gambar 3.3 Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik Untuk Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.....	51
Gambar 3.4 Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik melalui Alih Media di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.....	56



ABSTRAK

Implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan merupakan langkah strategis untuk meningkatkan system administrasi pertanahan yang lebih aman, efisien, dan transparan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi dalam proses pendaftaran sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, serta hambatan dalam proses pemberlakuan sertipikat elektronik tersebut.

Penelitian ini menggunakan Pendekatan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, serta observasi terhadap proses pendaftaran sertipikat elektronik.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun implementasi sertipikat elektronik memberikan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan mempercepat proses administrasi, masih terdapat tantangan terkait infrastruktur teknologi, pemahaman masyarakat, serta kesiapan sumber daya manusia dalam mengoperasikan system baru ini. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pelatihan dan penyuluhan kepada masyarakat dan pegawai, serta infrastruktur yang mendukung untuk memastikan keberhasilan implementasi sertipikat elektronik secara optimal.

Kata Kunci: *Sertipikat Elektronik, Kantor Pertanahan.*

ABSTRACT

The implementation of electronic certificates at the Land Office is a strategic step to improve a more secure, efficient, and transparent land administration system. This study aims to examine the implementation of the electronic certificate registration process at the Rembang Regency Land Office, as well as the obstacles in the process of enforcing the electronic certificate.

This study uses a Juridical Sociological, namely research through a statutory approach and examining laws that have problems in practice. The data in this study were collected through in-depth interviews with the Head of the Land Rights Determination and Registration Section of the Rembang Regency Land Office, as well as observations of the electronic certificate registration process.

The results of this study indicate that although the implementation of electronic certificates provides convenience in terms of accessibility and accelerates the administrative process, there are still challenges related to technological infrastructure, public understanding, and the readiness of human resources in operating this new system. Therefore, it is necessary to increase training and outreach to the community and employees, as well as supporting infrastructure to ensure the success of the optimal implementation of electronic certificates.

Keywords: Electronic Certificate, Land Office.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang menjadi bagian penting dari kekayaan alam bangsa Indonesia, sehingga pemanfaatannya perlu dilakukan secara bijaksana. Oleh karena itu, pengelolaan tanah harus dilakukan secara hati-hati dan maksimal agar mampu menunjang kesejahteraan rakyat Indonesia. Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hak negara dalam mengelola sumber daya alam untuk kesejahteraan rakyat dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Prinsip ini kemudian dijabarkan dan diimplementasikan melalui penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria oleh pemerintah. Penegasan lebih lanjut mengenai hal tersebut ditemukan pada Pasal 4 dalam undang-undang :

“atas dasar hak menguasai dari Negara...ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang...”.

Oleh karena itu, secara hukum, tanah dimaknai sebagai bagian

permukaan bumi. Hak atas tanah mengacu pada kekuasaan untuk menggunakan area tertentu di permukaan bumi yang terdefinisi dengan jelas batas-batasnya, yang hanya melibatkan dua dimensi: panjang dan lebar.¹

Di Indonesia banyak tanah yang masih belum terdaftar. Proses pendaftaran tanah sangat penting dilaksanakan bagi seseorang yang tanahnya belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat. Apabila pendaftaran tidak segera dilaksanakan, maka tanah yang dimiliki belum memiliki kekuatan hukum dan dapat menyebabkan sengketa dan konflik dikemudian hari. Program pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Peraturan ini bertujuan untuk mendorong pemerintah agar melakukan proses pendaftaran atas seluruh tanah yang ada di setiap daerah di Indonesia. Proses pendaftaran tanah merupakan peraturan yang wajib disusun dan diatur oleh pemerintah, karena hal tersebut berkaitan dengan kepentingan yang dilakukan demi kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah secara sistematis dan berkelanjutan melaksanakan proses

¹ Boedi Harsono. *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*. Cet 12. Jakarta: Djambatan. 2008. Hlm 18

administrasi pertanahan yang mencakup kegiatan pengumpulan informasi, pengolahan data, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik maupun yuridis. Proses ini menghasilkan peta serta daftar bidang tanah dan unit rumah susun, sekaligus memberikan dokumen resmi sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang telah memiliki hak, termasuk hak milik atas rumah susun dan hak lain yang melekat padanya.² Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Menjamin rasa aman secara hukum bagi pemilik sah atas tanah, rumah susun, maupun hak atas tanah lainnya yang telah didaftarkan, sehingga mereka dapat membuktikan kepemilikannya tanpa kesulitan. Oleh karena itu, sertipikat diterbitkan sebagai bukti legal formal atas hak tersebut;
- b. Memberikan kemudahan akses terhadap data pertanahan yang relevan bagi semua pihak, termasuk instansi pemerintah, guna mendukung kelancaran pelaksanaan transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah dan rumah susun yang sudah tercatat secara resmi;
- c. Mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang tertata, teratur, dan sesuai dengan ketentuan agar proses pengelolaan data tanah berjalan efektif dan efisien.

Pemerintah mengupayakan kepastian hukum atas hak milik tanah dengan menyelenggarakan program pendaftaran tanah secara menyeluruh di Indonesia. Pelaksanaan program ini berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria dan diperjelas melalui ketentuan dalam Peraturan Pemerintah terkait Pendaftaran Tanah. Melalui proses tersebut, masyarakat dapat memperoleh sertipikat tanah sebagai bukti sah atas hak

² “Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”

kepemilikannya.

Pemerintah terus berupaya memperbaiki sistem administrasi pertanahan demi tercapainya kepastian hukum di sektor tersebut. Dengan hadirnya revolusi industri 4.0, yang membawa pemanfaatan teknologi digital, diyakini dapat memberikan dampak positif yang signifikan terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. Revolusi industri merupakan sebuah lompatan besar, dimana teknologi informasi dan komunikasi dimanfaatkan sepenuhnya guna mencapai tingkat efisiensi setinggi-tingginya. Sehingga dapat dikatakan pada era ini seluruh masyarakat telah bergantung penuh pada teknologi digital untuk memudahkan kegiatan sehari-hari. Implementasi teknologi informasi dalam pelayanan publik menjadi aspek yang sangat penting, untuk itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyambut serius perkembangan teknologi modern di Era revolusi industry 4.0 ini dengan menuangkannya dalam visi dan misi Tahun 2020-2025 yakni Transformasi Digital Pelayanan Pertanahan.

Transformasi Digital Pelayanan Pertanahan akan diwujudkan secara bertahap yaitu dengan dimulainya pelayanan pertanahan manual menjadi elektronik. Perubahan bentuk Sertipikat Analog menjadi Sertipikat Elektronik merupakan lompatan yang besar bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berpengaruh pada seluruh pelayanan pertanahan di masa depan. Sebagai langkah untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, diterbitkanlah Peraturan

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang Sertipikat Elektronik serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 mengenai Penerbitan Dokumen Elektronik dalam proses pendaftaran tanah. Kedua peraturan ini dijadikan sebagai acuan dalam implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik tersebut.

Terkait dengan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, Kementerian ATR/BPN sudah menyediakan beberapa jenis layanan pertanahan berbasis elektronik secara nasional, antara lain:

- a. Hak Tanggungan Elektronik;
- b. Roya Elektronik;
- c. Pengecekan sertipikat;
- d. Informasi Zona Nilai Tanah;
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.³

Dalam upaya modernisasi layanan pertanahan, perubahan sertipikat tanah dari bentuk fisik menjadi digital telah direncanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pada tahun 2023. Proses digitalisasi ini sejatinya sudah dimulai sejak tahun 2021, yang ditandai dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik, disertai dengan regulasi lain yang mendukung penerbitan

³ Aryati, Indira Retno dkk. “*Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”. Cet 1. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing. 2022. Hlm. 153.

dokumen pertanahan secara elektronik. Implementasi sistem pendaftaran tanah berbasis digital dipandang penting untuk mendorong efisiensi dan peningkatan kinerja layanan administrasi pertanahan di Indonesia. Sebelumnya, proses pendaftaran masih bergantung pada dokumen cetak dan metode manual. Sistem tradisional ini memiliki sejumlah keterbatasan, salah satunya adalah tingginya risiko kerusakan atau kehilangan dokumen serta lambatnya proses layanan akibat ketergantungan pada arsip fisik:

- a. Permasalahan terkait penyimpanan (buku tanah, catatan, dan surat ukur) yang membutuhkan area yang cukup besar;
- b. Sertipikat analog beresiko kehilangan;
- c. Sertipikat analog berisikan data pribadi yang dapat disalahgunakan dan dipalsukan;
- d. Serrtipikat analog terdiri dari beberapa lembar kertas yang mudah rusak apabila tidak disimpan di tempat yang layak dan memungkinkan disebabkan oleh bencana alam.

Penerbitan dokumen dalam bentuk elektronik diatur melalui ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, dijelaskan bahwa “Sertipikat-el merupakan dokumen dalam format digital yang dikeluarkan melalui sistem elektronik, di mana seluruh informasi mengenai aspek fisik dan yuridisnya telah tercatat dan tersimpan dalam buku tanah versi digital”.

Dokumen Elektronik merupakan segala jenis informasi yang ada dalam bentuk digital, yang dapat dibuat, diterima, dikirim atau disimpan

menggunakan metode elektromagnetik, optic, atau lainnya. Informasi ini dapat diakses, ditampilkan, dan/atau didengar melalui perangkat komputer atau system elektronik. Ini mencakup berbagai bentuk, seperti teks, suara, gambar, peta, desain, foto, atau benda serupa lainnya, serta huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang mengandung makna atau dapat dimengerti oleh individu yang memiliki keahlian dalam memahami informasi tersebut.⁴ Adapun Sistem Elektronik ini diterapkan untuk kegiatan:

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- c. Alih media.

Penerapan teknologi digital dalam sistem pertanahan akan dijalankan secara bertahap atas arahan Menteri terkait. Dasar hukum dari sistem ini tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang Hak Pengelolaan, Kepemilikan Tanah, Rumah Susun, dan Proses Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 84 peraturan tersebut ditegaskan bahwa “seluruh proses pendaftaran tanah dilakukan secara digital. Lebih lanjut, pemerintah juga menyediakan layanan informasi pertanahan berbasis digital untuk public”. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2020 Pasal 2, yang menyatakan bahwa “masyarakat dapat mengakses

⁴ “Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”.

informasi pertanahan melalui aplikasi layanan elektronik yang disediakan oleh kementerian terkait”.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengembangkan sebuah aplikasi untuk memberikan akses informasi terkait masalah pertanahan. Salah satu aplikasi yang disediakan adalah “Sentuh Tanahku”. Aplikasi ini dirancang untuk membantu masyarakat dalam mengurus dokumen serta sertipikat tanah dengan cara yang lebih efisien dan praktis. Namun masih banyak masyarakat terutama masyarakat yang kurang pengalaman yang merasa khawatir mengenai program sertipikat elektronik. Banyak masyarakat yang masih meragukan tingkat keamanan dari sertipikat elektronik, terutama karena sistem ini masih baru dan belum teruji keamanannya. Kekhawatiran muncul apabila *data base* pertanahan nasional dapat dibobol oleh *hacker*. Di Indonesia, regulasi mengenai perlindungan data pribadi masih belum cukup jelas, terutama dalam hal efektivitas perlindungannya dan tindakan konkret yang diperlukan untuk memastikan keamanannya. Di sisi lain, digitalisasi lebih banyak memberikan keuntungan kepada kelompok masyarakat yang tinggal di kota besar, berstatus ekonomi menengah ke atas, serta perusahaan-perusahaan besar yang telah memiliki dukungan infrastruktur dan teknologi yang memadai. Disisi lain, beberapa masyarakat yang kurang mampu, baik yang tinggal di daerah perkotaan atau yang berada di pedesaan akan tertinggal dalam proses digitalisasi pertanahan tersebut. Sertipikat tanah elektronik menghadirkan tantangan

terkait dengan jaminan perlindungan hukum, baik dari sisi data pertanahan di Indonesia maupun bagi individu yang memiliki sertipikat tanah dalam format elektronik tersebut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang sudah mulai menerapkan pelayanan pendaftaran elektronik. Pada Bulan Juli tahun 2024 Kantor Pertanahan sudah mulai meluncurkan Sertipikat Elektronik. Akan tetapi implementasi dari sertipikat-el sampai sekarang masih belum terealisasi dengan baik. Masih banyak terjadi kendala dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. Sampai saat ini sudah banyak pendaftaran sertipikat analog yang beralih ke sertipikat elektronik.

Ada beberapa masyarakat yang merasakan keuntungan setelah adanya perubahan sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik, tetapi masih ada sebagian masyarakat yang tidak berkenan sertipikatnya berubah menjadi sertipikat elektronik sehingga masih banyak masyarakat yang menunda untuk memproses sertipikat analognya karena tidak ingin berubah menjadi sertipikat elektronik. Masyarakat beranggapan bahwa sertipikat elektronik yang hanya menjadi 1 (satu) lembar tidak menjamin keabsahannya. Berbeda dengan sertipikat analog yang berbentuk buku yang memuat informasi lebih lengkap. Hal ini membuat pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang harus memberikan pengertian yang lebih detail kepada masyarakat umum khususnya masyarakat Kabupaten Rembang yang masih awam.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul “Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Rangka Menjamis Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang” yang berkaitan dengan hambatan penerapan sertipikat elektronik dan upaya penyelesaiannya di Kabupaten Rembang.

B. Rumusan Masalah

Dengan merujuk pada uraian latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, fokus utama yang akan dianalisis dalam studi ini :

1. Bagaimana implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang?
2. Apa kendala dan solusi yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam proses penerapan sertipikat elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis pelaksanaan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.
2. Mengidentifikasi hambatan serta solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam implementasi sertipikat elektronik.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemahaman dan keterampilan peneliti, terutama dalam memahami proses penerapan sertipikat elektronik.

b. Bagi Instansi Terkait

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan saran dan masukan untuk menyempurnakan dan meningkatkan kualitas penerapan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

2. Manfaat Teoritis

a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi berupa wawasan dan informasi serta pengetahuan terhadap perkembangan hukum khususnya hukum agrarian.

b. Sebagai salah satu acuan di bidang hukum yaitu tentang bagaimana penerapan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

E. Terminologi

1. Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus oleh pemerintah, yang terstruktur dan

berkelanjutan. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar yang mencakup tanah dan unit rumah susun. Selain itu, pendaftaran ini juga melibatkan penerbitan surat sebagai tanda bukti hak atas tanah atau unit rumah susun yang telah memiliki hak, beserta hak-hak yang mungkin membebani unit tersebut.⁵

Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a. Menjamin perlindungan hukum bagi individu yang memiliki hak atas tanah, unit rumah susun, maupun bentuk kepemilikan terdaftar lainnya, dengan cara mempermudah pembuktian atas legalitas kepemilikan tersebut. Sebagai bentuk pengesahan yang sah, pemegang hak akan memperoleh dokumen sertifikat yang berfungsi sebagai bukti otentik status kepemilikan mereka;
- b. Memberikan kemudahan bagi instansi maupun lembaga terkait, termasuk aparat pemerintahan, untuk mengakses informasi penting yang diperlukan guna mendukung proses penegakan hukum terhadap kepemilikan tanah dan satuan rumah susun yang telah tercatat secara resmi;
- c. Mewujudkan pengelolaan administrasi pertanahan yang tertib.⁶

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah menyebutkan obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. “Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik,

⁵ “Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

⁶ “Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

- Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
 3. Tanah Wakaf;
 4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 5. Hak Tanggungan;
 6. Tanah Negara”.

2. Sertipikat Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam regulasi pemerintah tahun 1997, tepatnya pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24, sertipikat diakui sebagai dokumen legal yang memuat pengakuan resmi negara atas berbagai bentuk hak yang melekat pada bidang tanah, seperti hak milik, hak pengelolaan, tanah wakaf, kepemilikan atas unit rumah susun, serta jaminan utang, dan seluruhnya telah direkam dalam administrasi pertanahan secara sah. Pemerintah melalui Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa sertipikat tanah berperan sebagai bukti sah kepemilikan dan menjadi alat yang dapat dipercaya untuk memverifikasi data hukum dan fisik, asalkan data tersebut sesuai dengan yang tercatat dalam sertipikat dan buku tanah.

Sertipikat diterbitkan sebagai bukti sah kepemilikan untuk pemilik hak terkait, berdasarkan informasi fisik yang tercatat dalam dokumen pengukuran serta data hukum yang sudah didaftarkan dalam buku tanah. Pemilik tanah berhak memperoleh sertipikat tersebut

sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁷ Sertipikat adalah dokumen resmi yang merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang dijadikan satu dengan sebuah sampul yang desainnya ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN dan diberikan kepada para pihak yang mempunyai hak. Aspek-aspek yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah meliputi:

- a. Data yuridis (Identitas pemilik hak, status penguasaan tanah, status hukum tanah, dan beban-beban diatas tanah
- b. Data fisik (letak, batas, luas, dan bangunan diatas tanah);
- c. Status kepemilikan tanah;
- d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

3. Sertipikat Elektronik

Dokumen kepemilikan tanah berbasis digital, atau yang dikenal sebagai sertipikat elektronik, merupakan bentuk modern dari bukti hak atas tanah yang dikelola melalui sistem digital. Informasi terkait aspek fisik dan legal tanah tersebut tercatat dalam Buku Tanah versi digital (BT-el)⁸ Sertipikat ini tidak hanya berbentuk file elektronik, tetapi juga mengandung Tanda Tangan Digital serta informasi identitas yang sah dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagaimana disahkan oleh institusi resmi yang memiliki kewenangan dalam bidang Sertifikasi

⁷ Aryati, Indira Retno dkk. “*Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”. Cet 1. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing. 2022. Hlm. 145.

⁸ “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”.

Elektronik.⁹ Pelaksanaan sistem berbasis elektronik diterapkan untuk menunjang sejumlah proses pertanahan, antara lain mencakup:

- a. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kalinya;
- b. Pembaruan dan pemeliharaan informasi data pendaftaran tanah yang telah tercatat;
- c. Transformasi dokumen dari bentuk fisik ke digital.

Adapun hasil dari implementasi sistem elektronik ini berupa dokumen dalam bentuk digital, yang terdiri atas:

- a. Dokumen digital yang langsung dibuat melalui penggunaan sistem elektronik; dan/atau
- b. Dokumen konvensional yang kemudian diubah formatnya menjadi digital melalui proses alih media.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah sebuah kegiatan ilmiah dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan untuk mengetahui beberapa kasus atau masalah pada semua kegiatan.¹⁰ Penelitian hukum memiliki beberapa metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Studi ini mengaplikasikan metode Yuridis Sosiologis, yang mana pendekatan yang diterapkan meliputi analisis peraturan

⁹ “Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik”.

¹⁰ Santoso, M. “Kajian Tentang Manfaat Penelitian Hukum bagi Pembangunan Daerah”. Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum. 2020. Hlm. 1.

perundang-undangan dan kajian hukum yang berhubungan dengan isu-isu praktis. Guna mempertegas hasil penelitian, penulis menitikberatkan kajian pada permasalahan hukum yang berkembang di tengah masyarakat. Penelaahan ini mencakup penerapan hukum dalam kehidupan sosial, pendapat para pakar hukum yang sesuai, serta analisis terhadap studi kasus yang tercantum dalam berbagai dokumen. Selain itu, aspek teoritis dan praktis dalam ilmu hukum turut ditelaah untuk memperkuat landasan penelitian hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan analisis deskriptif, yang bertujuan untuk menguraikan isu-isu yang timbul melalui pemanfaatan peraturan perundang-undangan yang relevan serta teori-teori terkait. Data yang terkumpul akan dianalisis, diproses, dan disusun berdasarkan teori yang ada, dengan tujuan untuk menemukan solusi yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹¹

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang diperoleh terdiri dari data primer dan data sekunder, yang dijelaskan yakni:

a. Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung dari sumbernya melalui proses wawancara dengan responden. Wawancara ini

¹¹ Sri Sumawarni, 2012, “*Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*”, UPT UNDIP Press, Semarang, Hlm.6.

dilakukan secara tatap muka dengan objek yang sedang diteliti, guna mengumpulkan informasi yang diperlukan oleh peneliti. Penelitian ini mengambil Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang sebagai tempat untuk melakukan pengumpulan data melalui wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang dikumpulkan dari tinjauan pustaka buku, referensi, atau bahan bacaan terkait penelitian lainnya. Data sekunder meliputi:

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang dapat ditegakkan berdasarkan undang-undang, peraturan, atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian, seperti:

- a. “UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- c. PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik;
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”.

2. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, termasuk buku hukum, jurnal, esai, dan temuan studi ilmiah.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini memberikan wawasan mengenai sumber hukum utama dan tambahan, termasuk ensiklopedia yang relevan dengan penelitian, kamus hukum, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa Teknik dalam pengumpulan data, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mendapatkan data yang lebih spesifik dalam penelitian ini, dilakukan penelitian lapangan dengan melibatkan responden di lapangan melalui metode wawancara. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada para pihak yang terkait dengan penelitian. Dalam hal ini, bekerja sama dengan Kantor Pertanahan.

b. Studi Dokumen

Proses pengumpulan informasi melalui dokumen tertulis dan menganalisis data lapangan dari pihak-pihak terkait mengenai subjek penelitian dikenal sebagai studi dokumen.

c. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam mengumpulkan data sekunder, memerlukan pembacaan dan analisis literatur dan data tentang isu yang akan dibahas, khususnya yang relevan dengan judul yang disarankan.

G. Analisis Data

Informasi yang dikumpulkan melalui studi literatur maupun hasil observasi langsung di lapangan akan diolah menggunakan metode analisis kualitatif. Pendekatan ini berfungsi sebagai jembatan antara fakta empiris yang ditemukan di lapangan dengan referensi teoritis, termasuk konsep hukum dan hasil kajian sebelumnya, guna menyusun argumentasi yang relevan serta menjawab persoalan inti yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut menjadi 4 bagian sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Penulis membahas latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, terminologi, metode penelitian, serta sistematika penulisan dalam bab ini.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas secara menyeluruh tentang pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah.

3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam proses penerapan sertipikat elektronik serta hambatan yang terjadi dalam proses penerapannya.

4. BAB IV PENUTUP

Penulis menyajikan kesimpulan dan saran pada bagian penutup ini berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas pada istilah kadaster dalam arti luas. Penjelasan tentang kadaster menurut Sumardjono merupakan sebuah catatan yang menggambarkan seluruh bidang tanah yang terdapat pada suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang diteliti.¹² Untuk memastikan adanya jaminan hukum di sektor pertanahan, terdapat dua aspek utama yang harus diperhatikan, yaitu keberadaan peraturan tertulis mengenai tanah dan implementasi pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah mencakup serangkaian kegiatan yang meliputi:

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, serta penyajian data fisik terkait bidang tanah tertentu;
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, serta penyajian data yuridis yang relevan;
- c. Penerbitan dokumen yang menjadi bukti hak atas tanah tersebut; dan
- d. Pencatatan segala perubahan yang terjadi pada data fisik dan yuridis tanah tersebut.¹³

¹² Waskito, dkk. 2019. "*Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*". Cet 1. Jakarta: Kencana. Hlm 3.

¹³ Tehupeiory, Aartje. 2012. "*Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*". Cet 1. Jakarta: Ralih Asa Sukses. Hlm 6.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diartikan sebagai “serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dan sistematis. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar terkait bidang tanah dan satuan rumah susun. Proses ini juga mencakup pemberian surat bukti hak untuk tanah yang telah memiliki hak serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebani tanah tersebut”.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum yang tegas serta memastikan hak atas tanah. Tujuan dari proses ini yakni:

- a. “Untuk memastikan adanya jaminan hukum serta perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, unit rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, sertipikat diberikan sebagai bukti sah yang memudahkan pemegang hak dalam membuktikan status kepemilikan mereka;
- b. Agar pihak-pihak terkait, termasuk Pemerintah, dapat dengan cepat mengakses informasi yang dibutuhkan untuk melakukan tindakan hukum terkait dengan bidang tanah dan unit-unit rumah susun yang telah terdaftar;

c. Agar administrasi pertanahan dapat berjalan dengan teratur.¹⁴”

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak kepemilikan, yang diwujudkan dalam bentuk sertipikat yang diberikan kepada pemilik sah. Kepastian ini mencakup identifikasi subjek dan objek hak, serta status tanah, yang menjadi landasan bagi validitas sertipikat tanah. Proses pendaftaran tanah juga mendukung penyelenggaraan administrasi pertanahan yang teratur. Pembuktian kepemilikan dilakukan melalui pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, serta meliputi pembaruan data terkait perubahan hak, pembebanan hak, dan penghapusan hak tanggungan.¹⁵

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Objek yang diatur dalam pendaftaran tanah, yang juga dikenal dengan hak-hak atas tanah, dapat ditemukan dalam Pasal 16 UUPA:

- a. “Hak milik;
- b. Hak guna-usaha;
- c. Hak guna-bangunan;
- d. Hak sewa;
- e. Hak membuka tanah;
- f. Hak memungut-hasil hutan;
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah

¹⁴ “Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”

¹⁵ Waskito, dkk. 2019. “*Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*”. Cet 1. Jakarta: Kencana. Hlm 11.

mengalami perluasan cakupan, yang tidak hanya mencakup hak atas tanah, tetapi juga hak-hak lainnya. Pasal 9 dari peraturan ini mengatur mengenai objek-objek yang harus didaftarkan, yang mencakup:

- a. “Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara”.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah berlandaskan pada prinsip-prinsip yang mencakup kesederhanaan, keamanan, aksesibilitas, pembaruan informasi, dan keterbukaan. Berikut adalah uraian tentang prinsip-prinsip tersebut dalam pendaftaran tanah:

a. Asas Sederhana

Setiap ketentuan dan proses yang berkaitan dengan tanah seharusnya dapat dimengerti dengan jelas oleh semua pihak yang terlibat, khususnya oleh mereka yang memiliki hak atas tanah.

b. Asas Aman

Penyelenggaraan pendaftaran perlu memastikan adanya kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.

c. Asas Terjangkau

Keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi rendah.

d. Asas Mutakhir

Penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan informasi yang tersedia harus mutakhir. Oleh karena itu, setiap ada perubahan data harus dicatat dan didaftarkan. Selain itu, data pendaftaran tanah wajib tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan.

e. Asas Terbuka

Masyarakat dapat mengakses informasi mengenai data yang akurat setiap saat.¹⁶

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pihak pemerintah dan bukan oleh sektor swasta. Dalam hal ini, Lembaga yang mengurus secara langsung adalah Kantor Pertanahan yang ada pada setiap kabupaten atau kota. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Dalam proses pendaftaran pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab sebagai pelaksana pendaftaran, kecuali dalam kegiatan

¹⁶ Waskito, dkk. 2019. “*Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*”. Cet 1. Jakarta: Kencana. Hlm 8.

tertentu yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah atau peraturan lainnya yang menugaskan kepada pejabat lain.¹⁷ Proses pendaftaran tanah meliputi dua tahap utama, yaitu pendaftaran tanah awal dan pemeliharaan informasi pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali mencakup:

- a. “Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak”.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali melalui 2 (dua) pendaftaran, yaitu:

- a. Pendaftaran Tanah Sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara massal untuk pertama kalinya, meliputi seluruh objek tanah yang belum terdaftar di suatu desa atau kelurahan, baik itu di wilayah secara keseluruhan maupun sebagian.

- b. Pendaftaran Tanah Sporadik

¹⁷ “Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

Yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian tertentu dari suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat tanah diartikan sebagai dokumen resmi yang menunjukkan legitimasi atas penguasaan hak-hak tertentu atas bidang tanah, termasuk hak milik, hak pengelolaan, hak wakaf, hak atas unit rumah susun, serta hak tanggungan. Dokumen ini hanya diakui apabila telah dicatat dalam buku tanah, sebagaimana diatur pula dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) dari regulasi tersebut menyatakan bahwa sertipikat bukan hanya sebagai bukti legal kepemilikan, tetapi juga sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan fisik tanah yang dapat dipertanggungjawabkan, selama data tersebut sesuai dengan informasi yang tercantum di dalam buku tanah resmi.

Sertipikat tanah berperan sebagai tanda kepemilikan yang dikeluarkan untuk kepentingan individu yang berhak, berdasarkan informasi fisik yang tercantum dalam surat ukur serta data hukum yang tercatat dalam buku tanah. Mendapatkan sertipikat tersebut merupakan hak pemilik atas tanah

¹⁸ Tehupeiory, Aartje. 2012. *“Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia”*. Cet 1. Jakarta: Ralih Asa Sukses. Hlm 15.

yang dijamin oleh peraturan hukum yang berlaku.¹⁹ Aspek-aspek yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu:

- a. “Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah”.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam proses pendaftaran tanah pertama kali bertujuan untuk memudahkan pemilik atau pemegang hak dalam membuktikan kepemilikan tanah mereka. Sertipikat ini dikeluarkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut. Sertipikat berperan sebagai alat bukti yang sah untuk menunjukkan kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah. Informasi yang tercantum di dalamnya mencakup dua jenis data penting: pertama, data fisik yang menggambarkan letak geografis, ukuran, dan batas-batas lahan; kedua, data yuridis yang memuat rincian mengenai legalitas tanah tersebut, identitas pemilik hak, hubungan hukum dengan pihak lain, serta kemungkinan adanya tanggungan atau hak atas tanah oleh pihak ketiga.²⁰ Sertipikat diterbitkan untuk melindungi hak-hak pemilik berdasarkan informasi fisik dan yuridis yang tercatat dalam buku tanah. Dengan adanya sertipikat, pemiliknya memiliki bukti sah yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Jika ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya, pemilik sertipikat dapat

¹⁹ Aryati, Indira Retno dkk. “*Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”. Cet 1. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing. 2022. Hlm. 145.

²⁰ Sutedi, Adrian. 2011. “*Sertipikat Hak Atas Tanah*”. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 29.

menunjukkan bukti yang sah dan kuat untuk membuktikan bahwa dia adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut.²¹ Sertipikat tanah mempunyai fungsi yang sangat penting karena sebagai landasan hukum bagi pemilik tanah untuk menguasai, memanfaatkan dan memindahkan hak kepemilikan tanah. Selain itu, beberapa fungsi penting lainnya dari sertipikat tanah yaitu untuk melindungi dan membuktikan hak kepemilikan, mempermudah transaksi jual beli tanah dan meningkatkan nilai properti, serta memudahkan proses pembiayaan.

2. Jenis-jenis Sertipikat Hak Atas Tanah

Kantor Pertanahan menerbitkan beberapa jenis sertipikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Beberapa jenis sertipikat tanah yang umum dikenal di Indonesia yakni:

a. Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik merupakan bentuk sertipikat tanah yang memberikan hak kepemilikan penuh atas suatu tanah dan jangka waktu berlakunya tidak terbatas.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan

Sertipikat hak guna bangunan merupakan sertipikat yang hanya memberikan hak untuk memanfaatkan tanah guna membangun atau memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu penggunaannya maksimal 30 tahun. Kemudian jangka

²¹ Sembiring, Jimmy Joses. 2010. "Panduan Mengurus Sertipikat Tanah". Jakarta: Visi Media. Hlm 43.

waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

c. Sertipikat Hak Guna Usaha

Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) merupakan dokumen legal yang memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk memanfaatkan lahan milik negara dalam sektor pertanian, peternakan, atau perikanan. Hak ini diberikan dengan jangka waktu maksimum 25 tahun. Namun, untuk perusahaan yang memerlukan durasi lebih panjang guna mendukung kegiatan usahanya, HGU bisa diberikan hingga 35 tahun. Setelah masa berlaku tersebut berakhir, pemegang hak masih dapat mengajukan perpanjangan dengan batas waktu tambahan paling lama 25 tahun.

d. Sertipikat Hak Pakai

Sertipikat hak pakai merupakan sertipikat yang memberikan hak penggunaan tanah yang dimiliki oleh Negara atau Pemerintah daerah kepada pihak tertentu dengan jangka waktu yang sudah ditetapkan. Sertipikat hak pakai biasanya diberikan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, jembatan dan lain sebagainya.

e. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun

Sertipikat hak milik Satuan Rumah Susun adalah bentuk sertipikat yang menegaskan hak kepemilikan atas satuan rumah susun atau apartemen.

f. Sertipikat Hak Pengelolaan

Sertipikat hak pengelolaan adalah sertipikat yang menyatakan hak menguasai dari Negara yang kewenangan dan pelaksanaannya

sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini dapat berasal dari tanah yang dimiliki Negara atau tanah ulayat.

g. Sertipikat Tanah Wakaf

Sertipikat tanah wakaf adalah surat tanda bukti hak atas tanah wakaf.

h. Sertipikat Hak Tanggungan

Sertipikat hak tanggungan adalah sertipikat yang membuktikan bahwa seseorang memiliki hak jaminan atas tanah dan bangunan di atas tanah.²²

3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Proses penerbitan sertipikat tanah dilakukan demi melindungi kepentingan pemegang hak yang datanya telah terdaftar secara resmi, baik secara fisik maupun yuridis, dalam administrasi pertanahan. Sertipikat ini memiliki peran penting sebagai alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya. Apabila muncul pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut, maka sertipikat menjadi bukti kuat yang mendukung klaim kepemilikan pemegang sertipikat secara sah menurut hukum.²³ Menurut Effendi Perangin, sertipikat berperan penting sebagai dokumen legal yang menunjukkan kepemilikan tanah serta sebagai dasar pengakuan terhadap adanya Hak Tanggungan atas tanah tersebut.²⁴

²² Santoso, Urip. 2010. *“Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Kencana. Hlm 260.

²³ Sembiring, Jimmy Jose. 2010. *“Paduan Mengurus Sertipikat Tanah”*. Jakarta: Visi Media. Hlm 43.

²⁴ Perangin, Effendi. 1996. *“Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Raja

Secara umum, sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti otentik yang memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan lahan, di mana pihak yang namanya tercantum dalam dokumen tersebut diakui secara sah sebagai pemilik yang berwenang atas tanah tersebut.²⁵

a. Peran Sertipikat Tanah dalam Membuktikan Kepemilikan

Salah satu kegunaan utama dari sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat legal untuk membuktikan kepemilikan yang sah. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam regulasi tersebut, sertipikat diposisikan sebagai dokumen resmi yang merekam informasi fisik dan yuridis tanah, sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur maupun buku tanah, sehingga dapat digunakan sebagai bukti otentik dalam sengketa atau pengakuan hukum atas kepemilikan lahan.⁴¹

b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.

Menurut ketentuan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, individu yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah memperoleh kepastian hukum yang kuat atas kepemilikannya. Setelah jangka waktu lima tahun berlalu, tidak ada pihak lain yang dapat mengajukan klaim atas tanah tersebut, meskipun mereka merasa memiliki hak atasnya. Perlindungan hukum ini tetap berlaku selama

Grafindo Persada. Hlm 1.

²⁵ Hermit, Herman. 2009. "Cara Memperoleh Sertipikat Tanah". Bandung: Maju mundur. Hlm 31.

pemegang sertipikat memperoleh dan menguasai tanah tersebut dengan cara yang sah dan beritikad baik.²⁶

C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Elektronik

1. Pengertian Sertipikat Elektronik

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2008 mengenai Informasi dan Transaksi Elektronik memberikan landasan hukum bagi eksistensi dan legalitas informasi serta dokumen dalam format digital. Dalam konteks ini, dokumen elektronik diartikan sebagai data atau informasi yang tercipta, dikirimkan, diterima, atau disimpan melalui media digital, elektromagnetik, optik, atau teknologi serupa lainnya. Dokumen tersebut dapat diakses melalui perangkat komputer atau sistem elektronik lainnya dan mencakup berbagai format seperti teks, audio, visual, peta, rancangan, gambar, maupun elemen simbolik lainnya seperti huruf, angka, kode, atau tanda yang mengandung makna serta dapat dipahami oleh individu yang memiliki kompetensi untuk menafsirkannya.²⁷

Berdasarkan regulasi yang tertuang dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengenai penyelenggaraan dokumen dalam bentuk digital, disebutkan bahwa: “Sertipikat Elektronik atau biasa disebut Sertipikat-*el* yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan bentuk dokumen elektronik, dimana data fisik dan yuridisnya telah disimpan dalam Buku

²⁶ Sutedi, Adrian. 2018. “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 22.

²⁷ “Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”

Tanah Elektronik (BT-el)”. Sertipikat Elektronik merupakan dokumen yang berbentuk elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik serta identitas yang menunjukkan status hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.²⁸ Pada umumnya, Peraturan Menteri yang dimaksud telah memberikan ketentuan yang mendetail mengenai pemanfaatan sertipikat elektronik sebagai bukti hukum. Ketentuan ini selaras dengan Pasal 4 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 yang membahas tentang Sertipikat Elektronik, yang menyatakan: “Penyelenggaraan system elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 (tiga) dilaksanakan secara andal, bertanggung jawab terhadap beroperasinya system elektronik”.

Dalam pasal ini menegaskan adanya jaminan kepastian hukum yang diterapkan pada sertipikat elektronik yang memberikan perlindungan bagi masyarakat serta mengikuti perkembangan zaman yang kini serba digital. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik mencakup proses pendaftaran tanah pertama kali serta pemeliharaan data terkait pendaftaran tersebut. Hasil dari sistem pendaftaran tanah elektronik ini berupa data, informasi, dan/atau dokumen elektronik yang memuat detail tentang pemilik hak, data fisik, serta data yuridis terkait bidang tanah yang terverifikasi dan terjamin keasliannya. Semua data, informasi, dan dokumen elektronik tersebut disimpan dalam basis data sistem elektronik.

²⁸ “Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik”

Sertipikat elektronik diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik dan diberi pengesahan melalui tanda tangan elektronik dari pejabat yang berwenang.²⁹

2. Dasar Hukum Sertipikat Elektronik

Adapun yang menjadi dasar hukum dari penerbitan sertipikat elektronik, yaitu:

- a. “Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- d. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);

²⁹ “Petunjuk Teknis Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik”. 2024. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

- e. PP No 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
- f. UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401);
- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 19 tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik;
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten

Rembang

Sertipikat elektronik dirancang menggunakan teknologi digital dan diformulasikan dalam bentuk dokumen elektronik yang keabsahannya diperkuat melalui penggunaan tanda tangan elektronik, sejalan dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan. Untuk memastikan keasliannya, dokumen elektronik yang merupakan hasil pemindaian dari dokumen fisik dibubuhi segel elektronik sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan.³⁰ Penjabaran umum mengenai sertipikat elektronik secara lengkap telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021. Regulasi ini memuat berbagai jenis dokumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan sertipikat elektronik dan menjadi dasar hukum pelaksanaannya di bidang pertanahan:

1. “Gambar Ukur (elektronik);
2. Gambar Ruang (elektronik);
3. Peta Bidang Tanah (elektronik);
4. Peta Ruang (elektronik);
5. Surat Ukur (elektronik);
6. Gambar Denah (elektronik);

³⁰ “Pasal 3 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”

7. Surat Ukur Ruang (elektronik);
8. Dan Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik”.

Di dalam sertipikat elektronik kini diengkapi dengan barcode. Barcode ini berfungsi sebagai kode identifikasi yang spesifik untuk sertipikat elektronik tersebut. Sertipikat elektronik merupakan dokumen digital yang menyajikan informasi komprehensif, termasuk edisi penerbitan, kode DI 208, batasan serta kewajiban yang melekat (RRR), representasi visual bidang tanah, catatan penting, dan penggunaan Tanda Tangan Elektronik (TTE). Elemen-elemen ini menjadikannya lebih unggul dibandingkan dengan sertipikat konvensional. Lebih jauh, sertipikat elektronik menyediakan rincian mendalam seperti jenis hak atas tanah, lokasi geografis lahan, Nomor Identifikasi Bidang (NIB), hingga identitas pemegang hak secara lebih lengkap. Di Indonesia, sertipikat elektronik tidak hanya digunakan untuk mengesahkan dokumen tanah secara digital, tetapi juga berperan sebagai instrumen pembuktian identitas digital dan validasi dokumen elektronik yang memiliki kedudukan hukum setara dengan dokumen fisik. Keabsahan serta kekuatan hukum dari sertipikat elektronik ini diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), sebagaimana telah diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Beberapa poin penting yang memberikan kepastian hukum bagi sertipikat elektronik antara lain:

- a. Validitas Tanda Tangan Elektronik

Tanda tangan elektronik yang tertera pada sertifikat elektronik diakui sebagai sah dan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan tanda tangan manual, asalkan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).

b. Otoritas Sertifikasi Elektronik

Sertipikat elektronik harus diterbitkan oleh lembaga yang terakreditasi, yaitu penyelenggara sertifikasi elektronik yang diakui oleh pemerintah Indonesia, seperti Badan Sertifikasi Elektronik (BSrE) yang dikelola oleh Kominfo. Hal ini memberikan jaminan bahwa sertipikat yang diterbitkan memiliki keabsahan yang diakui oleh negara.

c. Keamanan dan Integritas

Sertipikat elektronik juga harus memastikan keamanan dan integritas data yang ditandatangani atau disertifikasi secara elektronik. Ini termasuk penggunaan enkripsi untuk melindungi dokumen dan identitas.

d. Sanksi Hukum

Penggunaan sertipikat elektronik yang tidak sah atau manipulasi terhadap tanda tangan elektronik dapat dikenakan sanksi hukum berdasarkan ketentuan dalam UU ITE.

e. Penyelesaian Sengketa

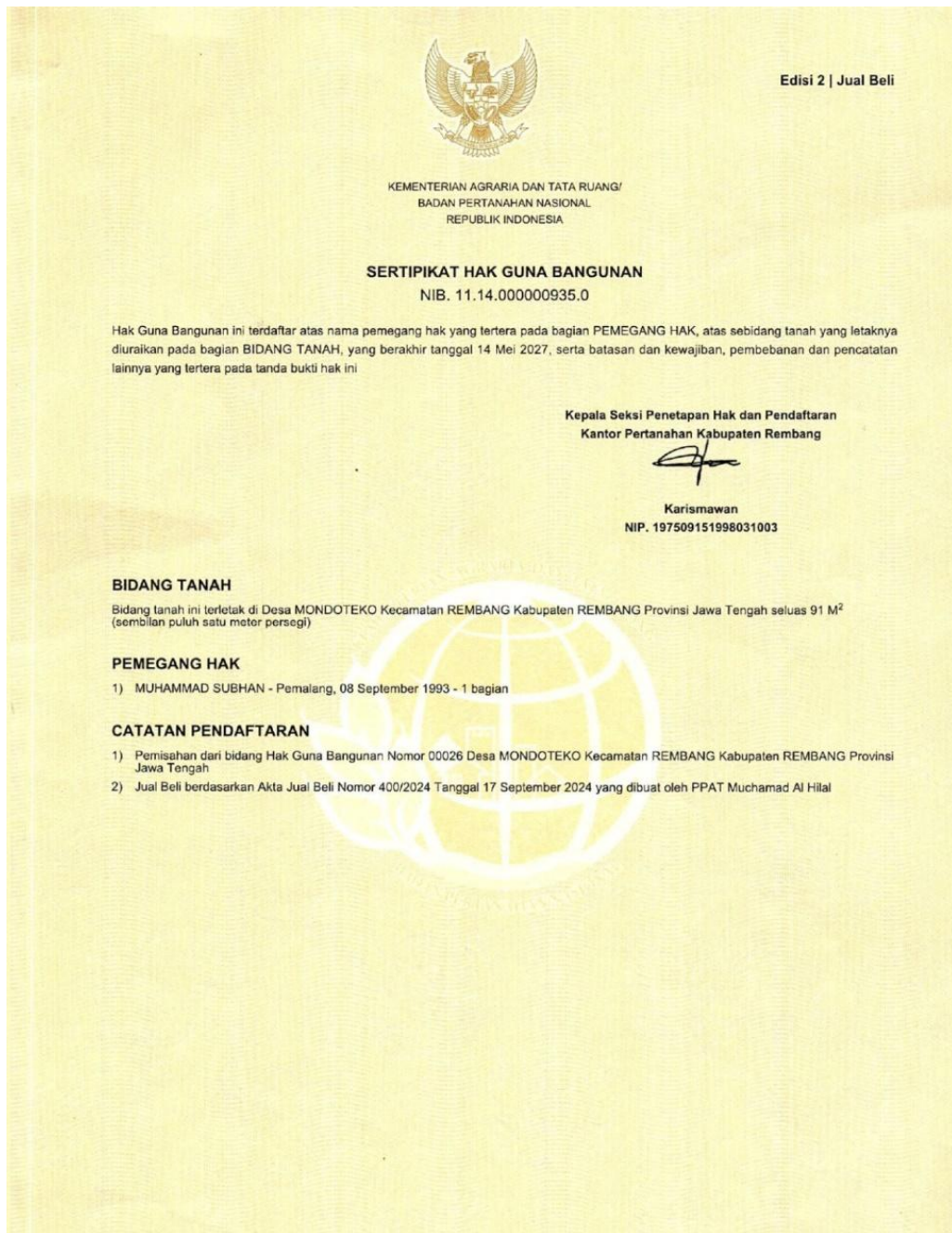
Dalam hal terjadi sengketa terkait sertipikat elektronik atau transaksi elektronik, penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur hukum, baik di pengadilan maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum pembuktian yang

setaradengan sertipikat tanah konvensional. Sertipikat elektronik juga menjadi tanda bukti hak atas kepemilikan atau pengelolaan aset tanah. Sertipikat elektronik kini memegang peranan yang krusial, setara dengan paspor digital, karena tidak terpisahkan dari prosedur pengalihan hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk menekan potensi penyalahgunaan kekuasaan dalam penerbitan sertipikat tanah berbentuk fisik dan dokumen ukur yang terkait dengan penguasaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa sudah ada beberapa Lembaga yang telah diberikan kuasa untuk menerima informasi yang kemudian akan dicantumkan dalam sertipikat tersebut untuk memberikan kepastian hukum yang jelas. Berikut merupakan bentuk sertipikat elektronik.

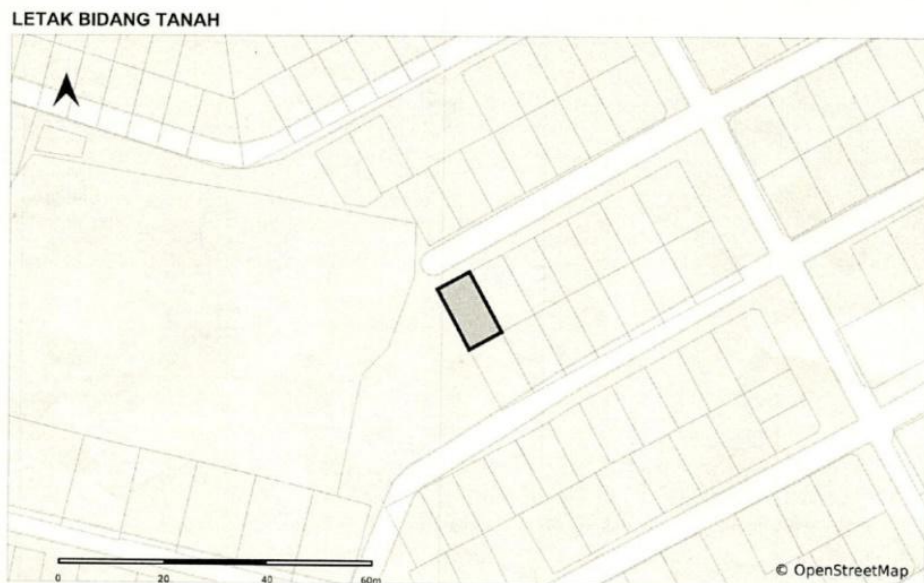


Gambar A.1 Sertipikat Elektronik Halaman Depan



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, 2024

Gambar A.2 Sertipikat Elektronik Halaman Belakang



PERHATIAN

- Asli dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE).
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara atau Pasal 35 jo. Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan/atau denda paling banyak Rp12 miliar (dua belas miliar rupiah).
- Untuk mencegah pemalsuan atas hasil cetak sertipikat elektronik, halaman pertama sertipikat elektronik mempunyai nomor seri blanco yang tercatat dalam sistem elektronik
- Untuk memastikan keaslian dokumen ini dapat dilihat dengan cara memindai Qr Code menggunakan aplikasi resmi dari Kementerian untuk menampilkan dokumen elektronik dan informasi terkait status dari dokumen ini.
- Luas yang tertera pada tanda bukti hak ini sesuai dengan hasil pada saat pengukuran. Luas dapat berubah apabila dilakukan pengukuran ulang.
- Gambar letak bidang tanah menggunakan layanan *OpenStreetMap* dengan skala dan sistem referensi koordinat bidang tanah yang berbeda sehingga dapat terjadi pergeseran letak pada peta.
- Pemegang hak wajib mengetahui dan menjaga batas bidang tanah.
- Setiap perbuatan hukum atas bidang tanah ini termasuk perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa atau bentuk lainnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan dijadikan jaminan utang hanya dapat dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan. Hasil cetak sertipikat elektronik ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang dalam bentuk gadai atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, 2024

Pendaftaran tanah melalui sistem daring, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertifikat Elektronik, mencakup seluruh proses mulai dari registrasi hingga penerbitan sertifikat elektronik yang dilakukan secara digital. Semua data pendaftaran tersimpan dalam sistem basis data kementerian, dan validasi juga dilakukan melalui platform digital. Dokumen elektronik ini mengandung data vital yang mencakup identitas pemilik hak serta informasi fisik dan hukum yang relevan terkait dengan tanah tersebut. Penggunaan sistem basis data digital dalam bidang pertanahan diharapkan dapat mempermudah verifikasi dan memastikan validitas data yang tersimpan. Di Kabupaten Rembang, penerapan sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, mengoptimalkan keamanan, dan mendorong transparansi dalam pengelolaan dokumen pertanahan. Selain itu, hal ini juga diharapkan dapat mengurangi risiko pemalsuan dokumen dan mempercepat proses administrasi pertanahan. Penerapan pendaftaran tanah untuk penerbitan Sertifikat Elektronik melibatkan tiga tahap utama:

1. Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk pertama kali;
2. Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui pemeliharaan data; dan
3. Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media.³¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat elektronik tentu mengacu kepada peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah, baik

³¹ “Pasal 3 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik”.

untuk mendapatkan sertipikat tanah yang analog maupun untuk mendapatkan sertipikat tanah yang elektronik serta untuk mengetahui lebih jelas mengenai prosedur yang di lakukan. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat elektronik dijelaskan sebagai berikut:

a. Penerbitan Sertipikat Elektronik untuk pertama kali

Pendaftaran tanah pertama kali adalah proses mendaftarkan suatu bidang tanah yang sebelumnya belum tercatat dalam sistem pendaftaran tanah.³²

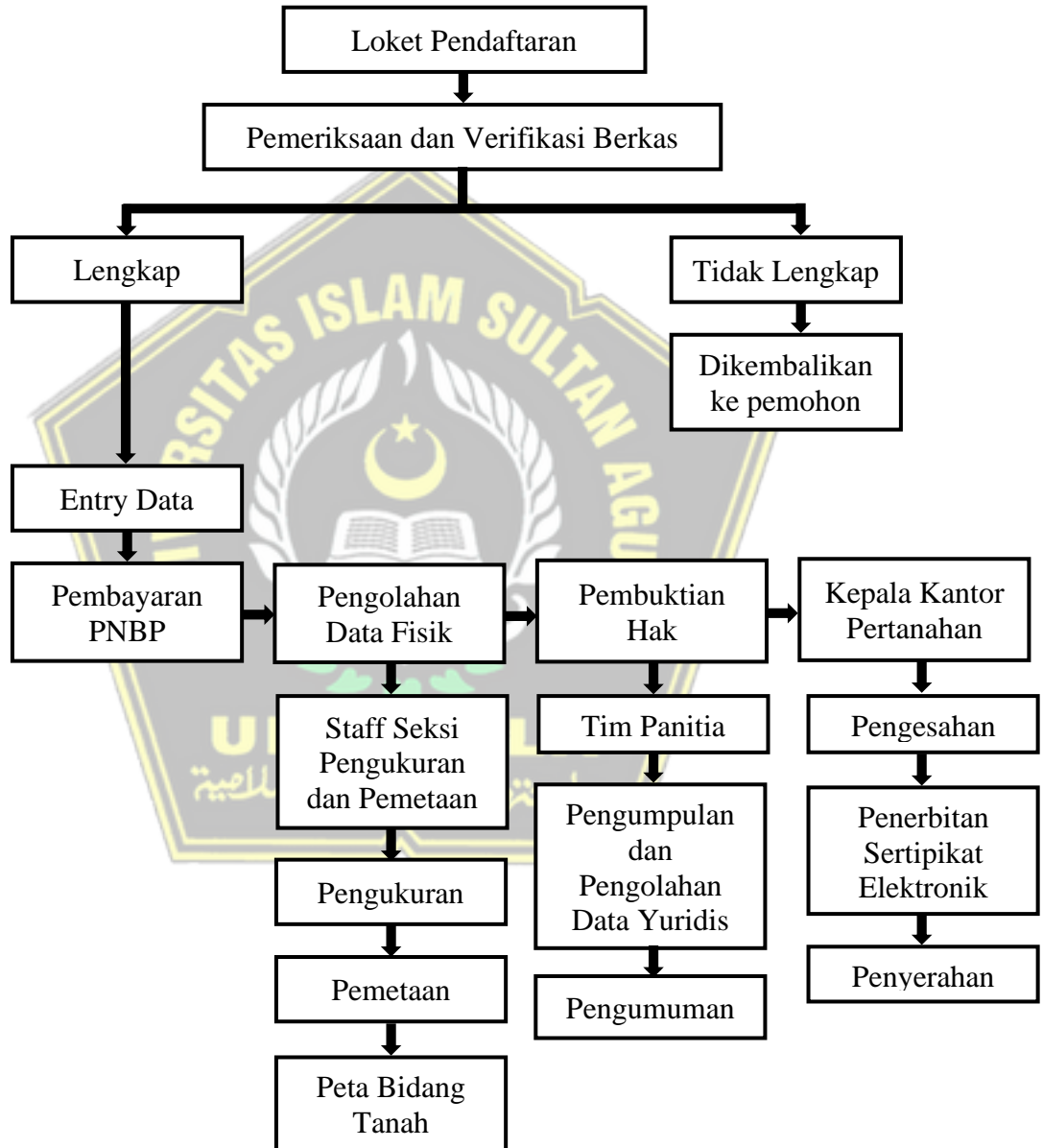
Proses pendaftaran awal untuk tanah yang belum terdaftar melibatkan berbagai langkah penting, antara lain pengumpulan dan pemrosesan data fisik, verifikasi status hak atas tanah beserta pencatatan yang diperlukan, penerbitan sertifikat, penyampaian informasi terkait data fisik dan legal, serta pengelolaan arsip dan dokumen, yang dilakukan dengan menggunakan sistem elektronik.³³ Agar lebih jelas mengenai tahapan-tahapan dalam proses pendaftaran tanah untuk penerbitan sertipikat elektronik, khususnya dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah awal, dapat dilihat pada diagram berikut:

³² “Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional”. 2024. Petunjuk Teknis Tata

³³ “Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik”.

Gambar A.3

Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik
Untuk Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali
di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang



Keterangan:

1. Pemohon menyerahkan permintaan pendaftaran di loket Kantor Pertanahan dan menyertakan dokumen-dokumen yang diperlukan, antara lain:
 - “Formulir permohonan yang dibubuhi materai;
 - Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik);
 - Surat pernyataan (jual beli/hibah/pihak pertama MD);
 - Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan;
 - Fotocopy C desa;
 - Fotocopy KTP dan KK pemilik tanah;
 - Fotocopy KTP saksi sporadik;
 - Fotocopy SPPT PBB Tahun Berjalan;
 - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”.
2. Setelah berkas diterima, berkas persyaratan yang sudah dilengkapi kemudian dikoreksi dan diverifikasi oleh petugas loket;
3. Berkas yang kurang lengkap dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi kekurangannya. Berkas yang telah memenuhi persyaratan dan sudah diverifikasi akan dilakukan entry data dalam sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) untuk memunculkan kode billing SPS (Surat Perintah Setor) PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) oleh petugas loket;

4. Setelah terbit SPS pemohon melakukan pembayaran PNBPN di kode billing yang sudah tercantum dalam SPS;
5. Berkas yang sudah dibayar kemudian diadministrasikan ke dalam Ekspedisi masuk, diterbitkan kwitansi yang sudah ditanda tangani oleh Petugas Penerimaan Setoran PNBPN, dan diajukan kepada petugas yang bertanggung jawab menangani proses pendaftaran pertama kali yaitu Seksi Survey dan Pemetaan.
6. Kemudian dilakukan pengolahan data fisik untuk penerbitan surat tugas pengukuran oleh Kepala Kelompok Koordinator Substansi (KKS) Seksi Pengukuran dan Pemetaan;
7. Setelah surat tugas pengukuran terbit petugas ukur akan menghubungi pemohon untuk menjadwalkan pengukuran tanah yang didaftarkan;
8. Pengukuran dilaksanakan oleh petugas ukur, pemohon yang mempunyai tanah, Kepala Desa beserta 2 (dua) saksi dari perangkat desa;
9. Selanjutnya, hasil pengukuran yang dilakukan di lapangan diproses dan dipetakan menggunakan aplikasi AutoCAD oleh petugas yang bertugas. Pemetaan tanah adalah suatu aktivitas yang menggambarkan hasil pengukuran tanah melalui pendekatan sistematis maupun sporadis dengan penerapan metode tertentu pada suatu media, sehingga posisi dan ukuran lahan tersebut dapat dikenali melalui media yang digunakan dalam proses pemetaan;³⁴

³⁴ Direktorat Jenderal Survey dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang. 2024. "*Petunjuk Teknis Tentang Pengumpulan Data Fisik PTSL Terintegrasi Tahun 2024*". Hlm 9.

10. Hasil dari pemetaan bidang tanah yaitu Peta Bidang Tanah (PBT). Dalam PBT tersebut memuat Nomor Identifikasi Bidang (NIB). Peta Bidang Tanah merupakan representasi grafis dari satu atau lebih bidang tanah yang dipetakan pada lembar kertas dengan skala tertentu, di mana batas-batasnya telah ditentukan oleh otoritas yang berwenang, dan digunakan sebagai sarana untuk menyampaikan informasi terkait Data Fisik.³⁵ Dokumen PBT yang telah diterbitkan kemudian menjalani proses verifikasi dan mendapat tanda tangan dari Kepala Seksi Survey dan Pemetaan. Hasil dari kegiatan pengumpulan serta pengolahan data fisik tersebut berupa dokumen elektronik yang meliputi:
- a. Diagram Pengukuran;
 - b. Peta Topografi Tanah atau Peta Ruang Wilayah;
 - c. Sertipikat Pengukuran, Denah Unit Rumah Susun, atau Sertipikat Pengukuran Ruang; dan/atau;
 - d. Berkas lain yang merupakan hasil dari pengumpulan serta pemrosesan data fisik.³⁶
11. Berkas setelah dari seksi survey dan pemetaan kemudian di lanjutkan oleh Tim Panitia untuk pembuktian hak. Dalam hal ini Tim Panitia akan melakukan cek lokasi di lapangan untuk mengumpulkan dan mengolah data yuridis mengenai kepemilikan tanah. Proses pengumpulan dan

³⁵ Direktorat Jenderal Survey dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang. 2024. "Petunjuk Teknis Tentang Pengumpulan Data Fisik PTSL Terintegrasi Tahun 2024". Hlm 10.

³⁶ Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

analisis data hukum yang dilakukan melalui dokumen elektronik menghasilkan sejumlah temuan yang mencakup:

- a. Dokumentasi yang mencakup informasi mengenai status hukum dan penentuan batas tanah, laporan dari Komite Pemeriksaan Tanah A, laporan dari Komite Pemeriksaan Tanah B, laporan hasil pemeriksaan tanah oleh Tim Peneliti, serta laporan terkait hasil pemeriksaan tanah (Konstatering Rapport);
 - b. Pemberitahuan mengenai daftar data hukum dan data fisik yang berkaitan dengan tanah;
 - c. Berita acara yang menyatakan persetujuan terhadap data fisik dan data hukum yang ada;
 - d. Keputusan yang mengatur mengenai penetapan hak atas tanah; dan/atau
 - e. Dokumen lainnya yang memuat hasil pengumpulan dan penelitian terhadap data hukum.³⁷
12. Pengumuman dilakukan lewat saluran media untuk memastikan bahwa seluruh warga mengetahui atau dianggap tahu mengenai siapa yang memiliki hak atas suatu lahan, status hak tersebut, dan apakah hak itu sudah terdaftar. Proses pengumuman terkait kepemilikan tanah merupakan bagian dari prinsip keterbukaan dalam pendaftaran tanah awal, serta penyampaian informasi mengenai data hukum. Penerapan prinsip keterbukaan ini sangat penting dalam pendaftaran tanah,

³⁷ Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

karena memberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan sanggahan terhadap lahan yang terdaftar sebelum sertipikat diterbitkan. Tujuannya adalah untuk memudahkan pihak-pihak terkait memperoleh informasi tentang status tanah tersebut dan mencegah potensi sengketa tanah di masa depan;

13. Kemudian berkas naik ke Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pengesahan;

14. Setelah hak atas lahan ditentukan, hak tersebut akan diubah menjadi sertipikat elektronik. Sertipikat ini disediakan dalam format digital yang divalidasi dengan tanda tangan elektronik oleh pihak yang berwenang. Sertipikat elektronik itu akan memiliki kekuatan hukum yang sah setelah proses tanda tangan elektronik selesai dilakukan;

15. Sertipikat siap diserahkan kepada pemohon yang bersangkutan.

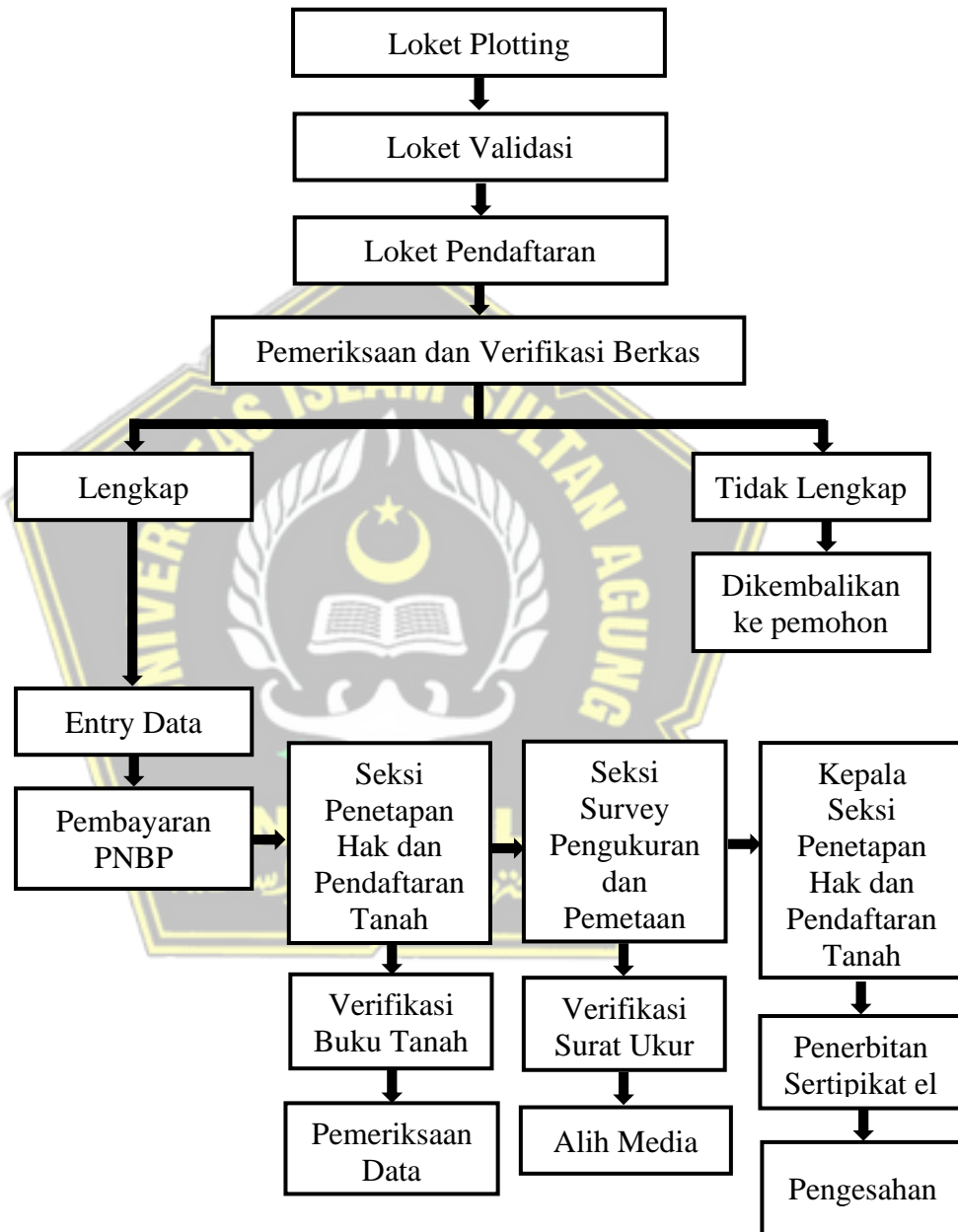
b. Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui pemeliharaan data pendaftaran tanah

Proses pengelolaan data pendaftaran tanah dilaksanakan ketika terdapat pembaruan pada data fisik dan/atau data hukum yang terkait dengan pengelolaan hak, kepemilikan tanah, tanah wakaf, serta hak milik atas unit rumah susun.³⁸ Dalam konteks ini, untuk mempermudah pemahaman mengenai proses penerbitan sertipikat elektronik dijelaskan dengan bagan sebagai berikut:

³⁸ Pasal 22 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

Gambar A.4

Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik
Untuk Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang



Keterangan:

1. Pemohon mengajukan pendaftaran di loket plotting membawa Sertipikat Asli dan Fotocopy KTP. Plotting adalah langkah untuk memastikan keaslian sertipikat tanah dengan memanfaatkan teknologi GPS. Tujuan dari proses ini adalah untuk menentukan posisi asli tanah pada sistem informasi peta yang dikelola oleh kantor pendaftaran pertanahan;
2. Setelah plotting pemohon mendaftarkan validasi sertipikat untuk memastikan keaslian dan integritas sertipikat;
3. Pemohon mengajukan permohonan di loket pendaftaran Kantor Pertanahan dengan melampirkan berkas-berkas sebagai berikut:
 - “Sertipikat Asli
 - Formulir permohonan yang sudah dibubuhi materai;
 - Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik);
 - Surat pernyataan pasal 99;
 - Fotocopy KTP penerima kuasa;
 - Fotocopy KTP dan KK (Penjual dan Pembeli);
 - Fotocopy KTP Saksi;
 - Fotocopy SPPT PBB Tahun Berjalan;
 - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - Bukti Setor PPH dan Validasinya;
 - ZNT (Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti);

- Pengecekan Sertipikat;
- Akta (Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Pembagian Hak)”.
 - b. Setelah berkas diterima, berkas persyaratan yang sudah dilengkapi kemudian dikoreksi dan diverifikasi oleh petugas loket;
 - c. Berkas yang kurang lengkap dikembalikan lagi kepada pemohon untuk dilengkapi kekurangannya. Berkas yang telah memenuhi persyaratan dan sudah diverifikasi akan dilakukan entry data dalam sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) untuk memunculkan kode billing SPS (Surat Perintah Setor) PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) oleh petugas loket;
 - d. Setelah terbit SPS pemohon melakukan pembayaran PNB di kode billing yang sudah tercantum dalam SPS;
 - e. Berkas yang sudah dibayar kemudian diadministrasikan ke dalam Ekspedisi masuk, diterbitkan kwitansi yang sudah ditanda tangani oleh Petugas Penerimaan Setoran PNB, dan diajukan kepada petugas yang bertanggung jawab menangani proses pemeliharaan data yaitu Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;
 - f. Petugas di bagian Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah bertanggung jawab untuk memeriksa serta mencatat informasi terkait pendaftaran tanah ke dalam Buku Tanah Elektronik (BT-EI). BT-EI, yang merupakan Buku Tanah yang telah disahkan, diubah menjadi blok data dengan tanda tangan elektronik.³⁹ Perubahan yang terjadi dalam Data

³⁹ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Pendaftaran Tanah dicatat dengan memperbarui Data Fisik dan/atau Data Yuridis yang berkaitan dengan berbagai hak, seperti hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan. Pembaruan ini akan tercatat dalam Blok Data baru yang secara resmi disahkan bersamaan dengan sertipikat elektronik. Setiap perubahan yang tercatat dalam BT-el akan membentuk Blok Data baru yang disusun secara berurutan berdasarkan sejarah Pendaftaran Tanah;

- g. Kemudian berkas dilakukan verifikasi Surat Ukur oleh Seksi Survey dan Pemetaan. Surat ukur merupakan sebuah dokumen yang berisi informasi mengenai ukuran dan kondisi fisik dari suatu lahan, disajikan dalam bentuk peta beserta penjelasan tertulis;⁴⁰
- h. Kemudian dilakukan Alih Media oleh petugas seksi survey dan pemetaan, dan dilakukan pengesahan oleh Kepala Seksi Survey dan Pemetaan;
- i. Kemudian dilakukan pemeriksaan Akta dan dokumen lainnya oleh Kelompok Koordinator Substansi. Penyampaian dokumen dan akta yang diperlukan dilakukan menggunakan sistem dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta tersebut ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan;⁴¹

Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

⁴⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

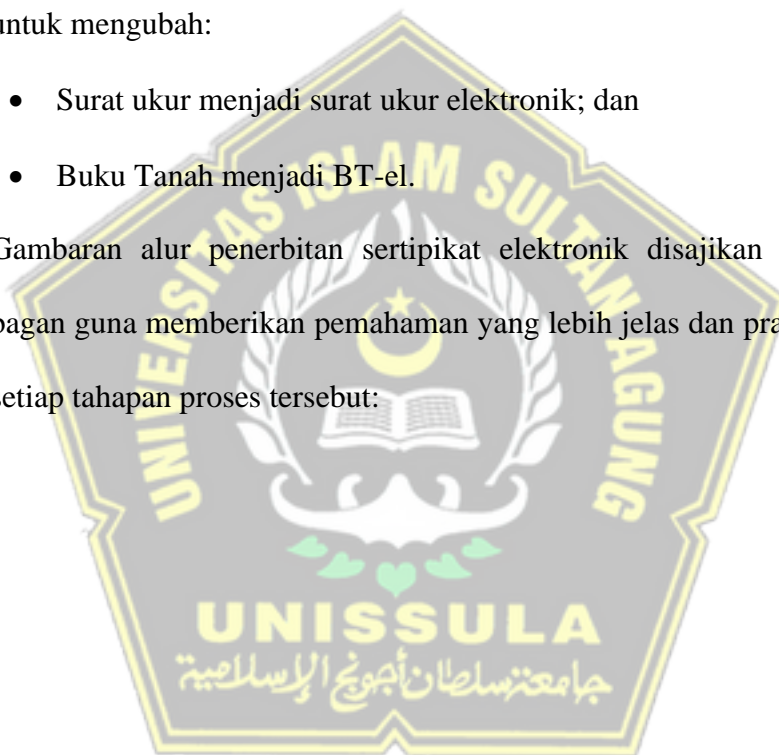
⁴¹ Pasal 25 angka 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

- j. Penerbitan Sertipikat Elektronik dan dilakukan pengesahan dengan dibubuhi Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
- c. Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui permohonan alih media

Alih Media Sertipikat merupakan proses digitalisasi untuk mendapatkan sertipikat elektronik dari sertipikat analog. Alih Media merupakan kegiatan untuk mengubah:

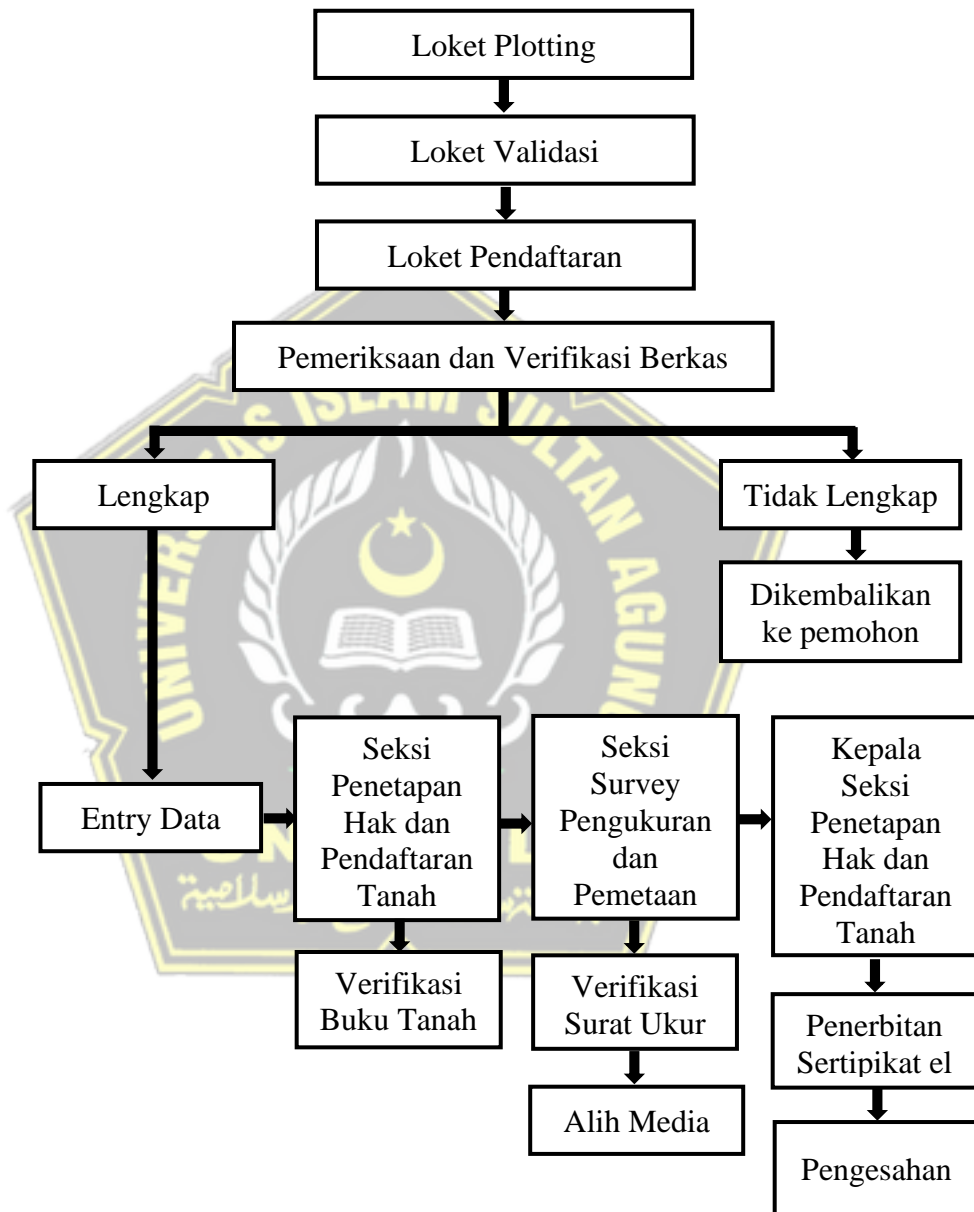
- Surat ukur menjadi surat ukur elektronik; dan
- Buku Tanah menjadi BT-el.

Gambaran alur penerbitan sertipikat elektronik disajikan dalam bentuk bagan guna memberikan pemahaman yang lebih jelas dan praktis mengenai setiap tahapan proses tersebut:



Gambar A.5

Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Elektronik melalui Alih Media di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang



Keterangan:

1. Pemohon mengajukan pendaftaran di loket plotting membawa Sertipikat Asli dan Fotocopy KTP. Plotting adalah proses verifikasi keaslian sertipikat tanah dengan teknologi GPS yang dimaksudkan untuk mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran BPN;
2. Setelah plotting pemohon mendaftarkan validasi sertipikat untuk memastikan keaslian dan integritas sertipikat;
3. Pihak yang bersangkutan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan ke bagian pelayanan administrasi di Kantor Pertanahan sebagai langkah awal dalam proses pengajuan:
 - “Sertipikat asli;
 - Formulir permohonan yang dibubuhi materai;
 - Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - Fotocopy KTP penerima kuasa;
 - Fotocopy KTP dan KK (Penjual dan Pembeli);
 - Fotocopy SPPT PBB Tahun Berjalan”.
4. Setelah berkas diterima, berkas pesyaratan yang sudah dilengkapi kemudian dikoreksi dan diverifikasi oleh petugas loket;
5. Berkas yang tidak lengkap dikembalikan lagi kepada pemohon untuk dilengkapi kekurangannya. Berkas yang telah memenuhi persyaratan dan sudah diverifikasi akan dilakukan entry data dalam sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) oleh petugas loket. Berkas yang

sudah di entry diajukan kepada petugas yang bertanggung jawab menangani proses alih media yaitu Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;

6. Petugas di bagian Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi serta mendokumentasikan informasi terkait pendaftaran tanah ke dalam sistem Buku Tanah Elektronik (BT-El). BT-El adalah Buku Tanah yang telah mendapatkan legalitas melalui tanda tangan elektronik dan berperan sebagai wadah untuk menyimpan data tersebut.⁴² Setiap kali terjadi modifikasi terhadap informasi pendaftaran tanah, sistem elektronik BT-el digunakan untuk merekam transformasi tersebut, baik yang berkaitan dengan kondisi fisik lahan maupun aspek hukum. Perubahan ini bisa mencakup pengelolaan lahan, kepemilikan hak atas tanah, status wakaf, kepemilikan unit rumah susun, hingga pencatatan jaminan hak tanggungan. Setiap perubahan ini kemudian akan dimasukkan ke dalam blok data baru yang disahkan bersama sertipikat elektronik. Blok data yang baru tersebut akan diatur secara urut berdasarkan riwayat perubahan dalam pendaftaran tanah;
7. Selanjutnya, dokumen Surat Ukur akan diverifikasi oleh Seksi Survey dan Pemetaan. Surat Ukur sendiri adalah sebuah dokumen yang berisi

⁴² Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

informasi mengenai data fisik suatu bidang tanah, yang disajikan dalam bentuk peta beserta penjelasan rinci;⁴³

8. Kemudian dilakukan Alih Media oleh petugas seksi survey dan pemetaan, dan dilakukan pengesahan oleh Kepala Seksi Survey dan Pemetaan;
9. Penerbitan Sertipikat Elektronik dan dilakukan pengesahan dengan dibubuhi Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.

Implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang merupakan upaya untuk memperbarui sistem administrasi pertanahan menjadi lebih modern, efisien, dan aman. Sertipikat elektronik ini bertujuan untuk menggantikan sertipikat tanah berbentuk fisik dengan sertipikat yang berbentuk digital, yang dapat diakses dan diverifikasi secara elektronik. Sertipikat elektronik memastikan keaslian data dengan cara sertipikat digital yang dapat secara langsung mengenali pemiliknya dalam dokumen yang bersangkutan. Selanjutnya, sertipikat elektronik memastikan integritas dengan memeriksa apakah terdapat perubahan pada dokumen yang telah ditandatangani. Selain itu, sertipikat elektronik mencegah penyangkalan karena dapat langsung dibuktikan pada saat penandatanganan dan dapat menyangkal upaya pemalsuan terhadap keutuhan data. Dengan adanya implementasi sertipikat elektronik masyarakat tidak perlu khawatir apabila

⁴³ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

sewaktu-waktu sertipikat tersebut hilang, rusak, kebakaran, dan dipalsukan, karena data sertipikat tersebut sudah tersimpan dalam sistem elektronik.⁴⁴

B. Kendala dan solusi yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam proses penerapan sertipikat elektronik.

Sertipikat tanah elektronik adalah salah satu perkembangan terbaru dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Mereka merupakan dokumen pertanahan yang dihasilkan secara elektronik dan disimpan dalam sistem komputer. Belakangan ini, Indonesia mulai menerapkan inovasi digital dalam bidang pertanahan melalui peluncuran sertipikat tanah berbasis elektronik. Langkah ini dirancang untuk menyederhanakan alur administrasi, meminimalkan hambatan birokrasi, serta memberikan jaminan hukum yang lebih kuat bagi pemilik lahan. Dokumen digital dinilai unggul karena lebih praktis mudah diperbarui, disalin, dibagikan, dan diarsipkan. Kepastian hukum mengenai penggunaan dokumen elektronik pun telah ditegaskan dalam berbagai regulasi nasional, termasuk pengakuannya sebagai bukti sah dalam proses hukum di pengadilan. Dalam beberapa kasus khusus, dokumen elektronik bisa bersifat rahasia, diakses hanya oleh pihak-pihak tertentu yang berwenang. Sertipikat tanah elektronik memiliki potensi untuk mengurangi konflik tanah.

Kehadiran Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur mengenai sertipikat tanah dalam bentuk digital memicu berbagai

⁴⁴ Wawancara dengan Karismawan, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Pada tanggal 20 Februari 2025.

reaksi dari publik, memunculkan ragam pendapat yang mempertimbangkan sisi positif maupun tantangan dari kebijakan tersebut. Sebagian kalangan masyarakat mendukung strategi ini dengan melihatnya sebagai langkah pembaharuan atau modernisasi pelayanan pertanahan yang akan memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah di Indonesia. Meski telah diajukan, tidak sedikit warga yang menyuarakan penolakan terhadap rencana tersebut. Mereka menilai kebijakan ini terlalu tergesa tanpa persiapan yang matang, sehingga dikhawatirkan akan memicu kekacauan dalam sistem pencatatan tanah serta menimbulkan kebingungan terkait kepemilikan lahan di kemudian hari.⁴⁵

Secara umum kendala dan Solusi dalam implementasi sertipikat elektronik antara lain:

- a. Implementasi sertipikat tanah berbasis digital di Indonesia akan sulit terealisasi bila tidak diawali dengan pemetaan lahan yang menyeluruh dan akurat. Ketidaksesuaian serta kekurangan data spasial, baik untuk bidang tanah yang sudah maupun yang belum terdaftar, menjadi rintangan utama dalam digitalisasi ini. Untuk mengatasi hal tersebut, langkah awal yang harus ditempuh oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah melakukan validasi ulang terhadap lokasi bidang tanah melalui proses plotting. Validasi elektronik terhadap surat ukur juga menjadi syarat

⁴⁵ Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. 2023. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia". Jurnal Ilmu Kenotariatan. Hlm. 129-142.

mutlak agar seluruh bidang tanah dapat terdokumentasi dengan benar dan mendukung sistem sertipikat elektronik secara nasional;

- b. Validitas informasi mengenai kepemilikan lahan di Indonesia tidak hanya menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang, tetapi juga memerlukan kolaborasi dengan berbagai institusi lain, termasuk lembaga yang menangani administrasi kependudukan dan pencatatan sipil, guna menjamin ketepatan serta integritas data pertanahan secara menyeluruh. Kebenaran yang ada selama ini menunjukkan bahwa data kependudukan di Indonesia masih belum teratur dan masih banyak data yang belum diperbarui. Untuk memastikan keabsahan data pertanahan, diperlukan jaminan kevalidan data kependudukan di seluruh wilayah Indonesia. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik lembaga terkait harus benar-benar memverifikasi kevalidan data pemilik tanah agar dapat terintegrasi dengan baik tanpa menimbulkan permasalahan mendatang;
- c. Kurangnya Infrastruktur Teknologi
Salah satu tantangan dalam penerapan sertipikat elektronik adalah kurangnya pemerataan infrastruktur teknologi, khususnya di daerah yang terpencil. Koneksi internet yang lambat atau bahkan tidak ada sama sekali menjadi halangan dalam implementasi sertipikat elektronik, karena proses digitalisasi membutuhkan akses internet yang stabil. Ketersediaan teknologi yang minim di daerah pedesaan menyulitkan masyarakat untuk mengakses layanan pendaftaran tanah secara digital. Selain itu, masih terdapat beberapa kantor pertanahan yang tidak memiliki infrastruktur

teknologi yang memadai untuk mendukung penerapan sertipikat elektronik. Beberapa daerah masih menghadapi masalah berkaitan dengan keterbatasan dalam hal konektivitas internet dan perangkat keras yang diperlukan. Dalam hal ini, Pemerintah harus terus berfokus pada peningkatan infrastruktur digital dan memperluas akses internet di seluruh wilayah Indonesia agar penggunaan sertipikat tanah elektronik dapat berjalan dengan baik;

d. Ketidaksiapan Sumber Daya Manusia (SDM)

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi efektivitas suatu kebijakan dalam hal pelaksanaan atau implemmentasi adalah sumber daya manusia. Di era digitalisasi saat ini diperlukan sumber daya manusia yang memiliki keterampilan yang mumpuni di bidang informasi dan teknologi. Petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang mungkin belum memiliki keterampilan yang memadai dalam menggunakan sistem digital. Pelatihan serta pengembangan kapasitas sumber daya manusia menjadi langkah kunci agar penerapan sertipikat elektronik dapat berjalan dengan lancar. Selain itu, juga dibutuhkan sumber daya manusia yang senantiasa mengikuti perkembangan teknologi terbaru, sehingga mereka tidak tertinggal dalam hal teknologi;

e. Rendahnya Literasi Digital

Masyarakat masih banyak yang tidak memahami teknologi digital, khususnya di daerah pedesaan, menjadi kendala dalam penerapan sertipikat elektronik. Banyak masyarakat yang belum terbiasa

menggunakan teknologi digital khususnya dalam menggunakan aplikasi sentuh tanahku. Kurangnya efektivitas dalam sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak mengakibatkan banyak orang mengalami kesulitan dalam mengelola serta mengakses sertipikat tanah elektronik. Selain itu, banyak masyarakat yang merasa khawatir mengenai manfaat dan perlindungan hukum dari sertipikat elektronik. Dalam hal ini sangat penting bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan edukasi dan sosialisasi agar masyarakat dapat memahami teknologi ini dengan lebih baik dan tidak menolak perubahan sistem;

f. Sistem Aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) sering Error

Dalam rangka peningkatan mutu pelayanan publik bidang pertanahan serta pelaksanaan tugas dan fungsi dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah disediakan Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Aplikasi berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi tersebut disediakan untuk menjangkau kinerja pelayanan pengaturan dan penataan, serta penyelesaian masalah agraria dan tata ruang/pertanahan. Aplikasi KKP sudah tersedia dan dapat digunakan untuk menyelenggarakan semua jenis pelayanan pertanahan serta penyelesaian sengketa dan konflik di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Seiring dengan adanya implementasi sertipikat elektronik system Aplikasi KKP saat ini masih sering mengalami maintenance. Hal ini menyebabkan proses

pembuatan buku tanah dan percetakan sertipikat elektronik terhambat dan harus melakukan pelaporan ke ITSM (*Information Technology Service Management*) Pertanahan yang mana membutuhkan waktu lebih lama. Untuk hal ini Admin IT Aplikasi KKP harus terus upgrade dan menyempurnakan system pertanahan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah disampaikan, penulis menyimpulkan hal-hal berikut ini:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang telah mulai mengimplementasikan sertipikat elektronik dengan mengacu pada pedoman dan tata cara yang ditetapkan dalam regulasi terbaru, yakni Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mengenai digitalisasi sertipikat, serta aturan lanjutan dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur penerbitan dokumen dalam format elektronik;
2. Keberadaan sertipikat tanah dalam format digital merupakan bagian dari inovasi sistem pertanahan yang mengadaptasi kemajuan teknologi informasi. Dokumen digital ini memiliki kekuatan pembuktian hukum bagi pemiliknya dalam menunjukkan hak atas suatu bidang tanah. Implementasi sertipikat digital tersebut diatur secara resmi melalui regulasi yang tertuang dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Diharapkan, dengan transformasi dari sertipikat tanah konvensional ke sertipikat elektronik ini, akan terjadi penurunan sengketa, konflik, serta kasus hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah. Sertipikat Tanah Elektronik memiliki kekuatan bukti yang setara dengan sertipikat tanah konvensional menurut

hukum positif di Indonesia. Sertipikat tanah elektronik memiliki keunggulan dalam fleksibilitas, aksesibilitas, dan kemudahan akses dalam administrasi pertanahan. Pemanfaatan teknologi elektronik dalam pengelolaan administrasi pertanahan diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pelayanan serta mengurangi sengketa yang berhubungan dengan tanah.

B. Saran

Implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang menurut penulis sudah terlaksana dengan baik, namun masih ada beberapa masukan, antara lain:

a. Bagi Kantor Pertanahan

Perlu adanya kebutuhan untuk meningkatkan kualitas yang berkaitan dengan budaya digital dan pemahaman digital dalam memahami teknologi informasi terbaru terutama bagi generasi yang lebih tua yang masih mengenal sistem analog. Oleh sebab itu, mengadakan pelatihan serta pembinaan teknis secara berkala menjadi hal yang sangat krusial, dengan mengikuti program pelatihan yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN melalui Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM), baik secara daring maupun langsung. Selain itu, peningkatan literasi digital masyarakat juga sangat penting agar proses digitalisasi dapat berjalan dengan lancar dan dapat diterima dengan baik oleh masyarakat;

b. Bagi Masyarakat

Masyarakat harus selalu hati-hati dan paham dengan system yang diadakan oleh Kantor Pertanahan agar kedepannya tidak terjadi permasalahan yang serius. Diharapkan agar kepercayaan Masyarakat terhadap Kantor Pertanahan semakin meningkat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Referensi

- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2008.
- Sumawarni, Sri. 2012. *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*. Semarang: UPT UNDIP Press.
- Susanti, Liana Endah. 2024. *Hukum Agraria*. Kota Batu: CV. Beta Aksara.
- Aryati, Indira Retno dkk. 2022. *Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Syuryani. 2024. *Hukum Agraria*. Padang: CV Gita Lentera.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2024. *Petunjuk Teknis Tata Direktorat Jenderal Survey dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang*. Jakarta.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2024. *Petunjuk Teknis Tentang Pengumpulan Data Fisik PTSL Terintegrasi Tahun*. Jakarta.
- Waskito, dkk. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*.

Jakarta: Ralih Asa Sukses.

Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Perangin, Effendi. 1996. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Hermit, Herman. 2009. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*. Bandung: Maju mundur.

B. Jurnal, Skripsi

Santoso, M. 2020. *Kajian Tentang Manfaat Penelitian Hukum bagi Pembangunan Daerah*. Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum, Diakses 20 Oktober 2024 pukul 19.00 WIB.

Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. 2023. *Tantangan Implementasi Sertipikat Elektronik Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Jurnal Ilmu Kenotariatan, Diakses 05 Februari 2025 Pukul 13.00 WIB.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi
Elektronik

