

## **ASPEK KEPASTIAN HUKUM DALAM HAL PENGGANTIAN SERTIPIKAT MENJADI SERTIPIKAT ELEKTRONIK (SERTIPIKAT-EL)**

Winy Wiriani, Shelly Kurniawan  
Universitas Kristen Maranatha, Bandung  
Jl. Suria Sumantri No. 65, Bandung  
winnywiriani@yahoo.com

### **Abstract**

*Proof of ownership of land is evidenced by the presence of certificates. This study aims to examine and understand aspects of legal certainty with the replacement of physical certificates with electronic certificates. This research method uses normative juridical. The issuance of Sertipikat-el can be pursued in terms of Land Registration for the First Time and Maintenance of Land Registration Data while still referring to the Basic Agrarian Law (UUPA) and PP 24/1997 which are implemented to ensure legal certainty in terms of proof by the community or at a trial. All matters relating to the Replacement of Certificates to Sertipikat-el will be carried out electronically so that all physical data and juridical data will be contained in an Electronic System. The replacement can be performed if the physical data and juridical data in the land book and the Certificate are appropriate. The confusion in society is related to legal certainty because it is regulated regarding the "withdrawal of certificates" in the Regulation of the Minister of Agrarian Spatial Planning/National Land Agency (BPN) Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates (Sertipikat-el) is not an act of coercion or unilateral withdrawal but can be done if the community wishes voluntarily.*

**Keywords:** *Electronic, legal certainty, certificates.*

### **Abstrak**

Bukti kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan adanya sertipikat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan memahami aspek kepastian hukum dengan adanya penggantian sertipikat fisik menjadi sertipikat elektronik. Metode penelitian ini menggunakan yuridis normatif. Penerbitan Sertipikat-el dapat diupayakan dalam hal Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dengan tetap merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP 24/1997 yang dilaksanakan guna menjamin kepastian hukum dalam hal pembuktian oleh masyarakat atau pada suatu persidangan. Segala hal berkaitan dengan Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el akan dilaksanakan secara elektronik sehingga segala data fisik dan data yuridis akan dimuat pada suatu Sistem Elektronik. Penggantian tersebut dapat dilaksanakan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan Sertipikat telah sesuai. Kerancuan dalam masyarakat berkaitan dengan kepastian hukum karena diatur mengenai "penarikan Sertipikat" pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) bukan merupakan suatu tindakan paksaan atau penarikan secara sepihak, melainkan dapat dilakukan apabila masyarakat berkehendak secara sukarela.

**Kata kunci:** Elektronik, kepastian hukum, sertipikat.

### **Pendahuluan**

Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), semua tanah yang ada di dalam wilayah

Indonesia merupakan milik seluruh rakyat Indonesia. Di dalamnya terkandung unsur tanah yang menjadi bagian dari bumi yang menjadi tempat makhluk hidup tinggal sejak lahir. Begitu banyak ragam kegiatan manusia yang menggunakan tanah yang pada akhirnya berhasil menunjukkan bahwa peran Tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting. Berdasarkan hal tersebut, peran tanah ternyata

bukan saja dapat memberikan manfaat namun juga dapat menimbulkan suatu sengketa yang disebabkan karena adanya perbedaan kepentingan, salah satunya sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan atas Tanah. Oleh karenanya, kemudian munculah suatu Bukti Kepemilikan atas Tanah yang berfungsi sebagai alat guna membuktikan siapa pemegang hak atas suatu Tanah.

Pembuktian kepemilikan atas tanah yakni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu salah satunya dapat dibuktikan dengan adanya pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan pada ketentuan tersebut maka dapat diperjelas bahwa keberadaan Sertipikat atas Tanah menjadi alat bukti yang kuat (Rara, 2018). Adapun hal tersebut juga kemudian dipertegas dalam Putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 yang menyatakan bahwa Sertipikat adalah Bukti Kepemilikan Sah atas Tanah yang tentunya dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak atas Tanah.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat juga termuat pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang menyatakan bahwa Sertipikat menjadi alat bukti yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Adapun untuk memperoleh Sertipikat, perlu dilaksanakannya pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan terdekat dengan membawa dokumen-dokumen terkait yang menyatakan bahwa yang bersangkutan merupakan pemilik dari tanah yang dimaksud. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 PP 24/1997 adalah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang mem-

bebaninya. Pendaftaran tanah ini perlu dilaksanakan guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan mempermudah pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dalam memperoleh suatu data atau informasi pada sebidang tanah untuk melakukan perbuatan hukum pada tanah yang terdaftar (Pasal 3 PP 24/1997). Proses pendaftaran tanah tersebut dapat dibagi menjadi dua lingkup pokok, yakni pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia (Boedi, 2005). Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilakukan pada Tanah-Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961) dan PP 24/1997 (Harris, 2011). Contohnya dilakukan pada Tanah-tanah adat dan Tanah-tanah peninggalan Belanda. Dalam hal pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) terdapat tiga kegiatan pokok yakni:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik atau "teknis kadastral"
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak (Sertipikat)

Adapun kegiatan pendaftaran tanah pertama kali (menurut Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997) memuat kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan Sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Lingkup kedua ialah Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang merupakan suatu kegiatan pendaftaran tanah guna menyesuaikan data fisik dan data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Astika, 2016). Data tersebut mencakup peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan Sertipikat. Pemeliharaan data pendaftaran ini

dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatkannya di dalam daftar umum. Pemegang hak yang bersangkutan dalam hal ini wajib melakukan pendaftaran perubahan kepada Kantor Pertanahan.

Semua proses pendaftaran tanah yang memenuhi syarat-syarat dan prosedur yang ada akan melahirkan suatu produk hukum yang dinamakan sebagai Sertipikat. Sertipikat tersebut sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta bersifat mutlak dengan maksud daya pembuktiannya yang mutlak tersebut akibatnya terhadap sertipikat yang dikeluarkan negara tidak dapat diajukan gugatan, sehingga tidak dapat dilakukan perubahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible*) (Indira, et al., 2022). Telah diketahui juga bahwa Sertipikat yang dimaksud ialah Sertipikat yang selama ini dalam bentuk fisik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat data fisik dan data yuridis suatu Tanah. Penerbitan Sertipikat fisik tersebut secara terus menerus dilaksanakan hingga terjadinya pandemi COVID-19 yang kemudian mendorong Pemerintah juga turut mengubah Sertipikat berbentuk fisik menjadi Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) (Sertipikat-el). Hal tersebut dilaksanakan sebagai bentuk pelaksanaan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut "UUCK") yang kemudian dilanjutkan dengan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 18/2021"). Penerbitan PP 18/2021 tidak hanya mencabut Pasal 26 ayat (1) tentang jangka waktu pengumuman pendaftaran secara sporadik dan sistematis dan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24/1997, namun juga menambah ketentuan pendaftaran tanah yakni adanya pendaftaran tanah secara elektronik yakni pada Pasal 84 ayat (1) PP 18/2021. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat

Elektronik (Sertipikat-el) (selanjutnya disebut "Permen ATR/BPN 1/2021") yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.

Pendaftaran Tanah secara Elektronik menurut penjelasan Pasal 84 ayat (1) PP 18/2021 mencakup kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, termasuk pelayanan informasi dan/atau pelayanan pertanahan lainnya yang dilakukan melalui Sistem Elektronik yang dibangun oleh Kementerian. Oleh karena itu, Sertipikat-el akan dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah secara elektronik. Dalam hal ini, terdapat pergeseran sistem publikasi negatif yang bertendensi positif di dalam pendaftaran tanah ke arah sistem publikasi positif yang terdapat dalam Pasal 85 ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 yang diperuntukkan guna keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data, dan/atau dokumen dapat diberikan akses melalui sistem elektronik (Anna, 2022). Selain itu, dapat dimungkinkan munculnya suatu kerancuan dalam masyarakat mengenai Sertipikat yang selama ini digunakan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk membahas mengenai "Aspek Kepastian Hukum Dalam Hal Penggantian Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik (Sertipikat-El)".

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini mengkaji pasal-pasal dan konsep-konsep yang berkaitan dengan sertipikat tanah, baik yang berbentuk fisik maupun elektronik.

## **Hasil dan Pembahasan**

Penerapan pendaftaran tanah secara elektronik dalam Pasal 84 ayat (5) yang menyatakan bahwa pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap dengan pertimbangan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh

kementerian. Penerbitan Sertipikat-el akan dilaksanakan penerapannya sebagaimana pelaksanaan PP 24/1997, yakni meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (tercantum pada Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/BPN 1/2021). Terkait penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Permen ATR/BPN 1/2021 dapat dilakukan melalui:

1. Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau
2. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar.

Dengan adanya pendaftaran tanah secara elektronik, hasil pendaftaran tanah yang berupa data atau dokumen akan berbentuk elektronik. Sertipikat tanah merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah, persoalan bentuk sertipikat tidak menjadi persoalan baik dalam bentuk analog/fisik, elektronik, maupun virtual (Dian, 2021). Dalam Pasal 85 ayat (1) tertulis bahwa seluruh data dan/atau dokumen dari kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik akan disimpan dan disajikan dalam bentuk elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Kemudian dalam Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/BPN 1/2021 dijelaskan lebih lanjut bahwa data tersebut memuat informasi elektronik berupa data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis bidang tanah. Selain itu, dalam PP 18/2021 melahirkan kegiatan baru dalam pendaftaran tanah yakni Percepatan Pendaftaran Tanah. Bahwa untuk dapat melakukan percepatan pendaftaran tanah, pemilik tanah wajib mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah sistematis menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta di bidang-bidang tanah yang mendaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah (Bhim, 2021).

Telah disebutkan sebelumnya juga bahwa PP 18/2021 mencabut ketentuan jangka waktu pengumuman pada PP 24/1997, ketentuan tersebut diganti dengan Pasal 88 bahwa

pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:

1. Dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender dari yang tadinya selama 30 hari; dan
2. Dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender dari yang tadinya 60 hari.

Dibandingkan dengan ketentuan sebelumnya, jangka waktu yang telah diperbaharui jauh lebih cepat sehingga tidak memakan waktu lama dan lebih efisien. Berkaitan dengan hal perubahan Sertipikat Fisik menjadi Sertipikat-el yang berkaitan dengan pendaftaran tanah pada pertama kali, akan tetap mengacu pada prosedur yang tercantum dalam PP 24/1997 yang meliputi:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
3. Penerbitan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el)

Dalam pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan PP 18/2021 bahwa seluruh data dan/atau dokumen kegiatan pendaftaran tanah akan disimpan dalam bentuk elektronik. Untuk membuat sah dokumen tersebut akan digunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bila terjadi perubahan data pada Sertipikat-el atau terdapat kesalahan pengisian data pada saat Sertipikat-el telah terbit, pejabat yang berwenang wajib memperbaiki kesalahan tersebut kemudian menerbitkan kembali Sertipikat-el dengan penomoran edisi selanjutnya. Apabila obyek pendaftaran tanah masih disengketakan atau data fisik atau data yuridisnya tidak lengkap maka tidak akan diberikan Sertipikat-el dan aksesnya. Pasal 91 PP 18/2021 mengenai tanah yang menjadi obyek perkara di Pengadilan maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun menjadi obyek perkara dengan menyampaikan salinan surat gugatannya. Catatan tersebut akan hapus

dengan sendirinya dalam waktu 30 hari kalender dari tanggal pencatatan atau bila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir. Selain itu, permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan juga dapat dilakukan atas perintah hakim. Hal tersebut dapat dilakukan bila hakim yang memeriksa perkara memerintah *status quo* atas Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Catatan mengenai perintah *status quo* tersebut akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari kalender kecuali terdapat putusan sita jaminan yang Salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 92 PP 18/2021 bahwa dalam hal tanah merupakan obyek perkara pengadilan, obyek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa

perkara atau obyek sita pengadilan, maka Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Penolakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan memuat alasan penolakan. Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan bila jangka waktu catatan permohonan suatu hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun menjadi obyek perkara dan/atau catatan penetapan *status quo* telah habis dan obyek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan.

Berikut tabel yang menunjukkan perbedaan dan persamaan mengenai pendaftaran Tanah untuk pertama kali menurut PP 24/1997 dan pendaftaran tanah menurut PP 18/2021:

**Tabel Perbedaan Dan Persamaan Mengenai Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Menurut PP 24/1997 Dan Pendaftaran Tanah Menurut PP 18/2021**

Kategori	Persamaan	Perbedaan	
		Menurut PP 24/1997	Menurut PP 18/2021 jo. Permen ATR/BPN 1/2021
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	Lembaga yang berwenang ialah Badan Pertanahan Nasional (BPN)	Mendatangi Kantor Pertanahan terdekat secara konvensional	Dilaksanakan melalui Sistem Elektronik
Produk yang dihasilkan	Pendaftaran pertama kali melalui sistematis dan sporadik	Lembaran berbentuk fisik	Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el)
Bentuk dokumen pendaftaran Tanah	Landasan kedua PP tersebut tetap mengacu pada UUPA	Tertulis (fisik)	Non-fisik/elektronik
Jangka waktu pengumuman pada pendaftaran sistematis dan sporadik	Keduanya tetap menjadi alat bukti yang kuat (tidak memandang bentuknya baik fisik maupun non-fisik)	30 hari dan 60 hari	14 hari dan 30 hari
Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah	Keduanya berfungsi guna menjamin kepastian hukum dan keamanan pemegang hak atas tanah.	Dapat diperoleh secara langsung setelah adanya penerbitan Sertipikat dan pemberitahuan dari Kantor Pertanahan.	Dapat diperoleh dan diakses secara elektronik setelah adanya pemberitahuan secara elektronik.
Bentuk tanda tangan dari pejabat yang mengesahkan	Guna menjamin keamanan masyarakat, penerbitan Sertipikat baik secara konvensional maupun elektronik akan diterbitkan apabila tidak terdapatnya suatu sengketa dan telah memenuhi data yuridis serta data fisik yang diperlukan.	Tanda tangan dan cap basah	Tanda tangan elektronik, dan barcode.

Sumber: Olahan data dari Penulis

Selanjutnya, mengenai proses pergantian antara Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagai bentuk pemeliharaan data yang tersedia. Berdasarkan pada Pasal 14 Permen ATR/BPN 1/2021, penggantian Sertipikat dilakukan untuk bidang tanah yang sudah didaftar dan telah diterbitkan Sertipikat. Adapun diatur dalam Pasal 14 jo. Pasal 4 ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 dinyatakan bahwa hasil penggantian Sertipikat merupakan dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik. Penggantian Sertipikat tersebut dapat dilakukan apabila masyarakat melakukan permohonan perubahan dari Sertipikat manual menjadi Sertipikat-el terhadap tanah yang sudah didaftarkan sebelumnya (Ana, 2021). Sertipikat konvensional (fisik) yang hendak dilakukan perubahan tersebut akan ditarik oleh Kantor Pertanahan atau masyarakat menyerahkan Sertipikat yang ingin diubah untuk dilakukan alih media (scan) (Ana, 2021). Sertipikat yang diserahkan tersebut kemudian disatukan dalam warkah pendaftaran tanah dan disimpan di Kantor Pertanahan (Ana, 2021). Penggantian Sertipikat hanya bisa dilakukan terhadap tanah yang sudah dilakukan pendaftaran dan diterbitkan Sertipikatnya. Penggantian Sertipikat dilakukan untuk merubah bentuk Sertipikat yang semula dokumen kertas menjadi dokumen elektronik.

Penggantian Sertipikat dilakukan dengan permohonan yang diajukan melalui layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Muhammad, 2021). Terdapat kondisi-kondisi yang harus dipenuhi (terdapat dalam Pasal 15 Permen ATR/BPN 1/2021) agar penggantian Sertipikat dapat dilakukan yakni:

1. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el yang dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan Sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik.
2. Dalam hal data fisik dan data yuridis yang dimaksud pada ayat (1) belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi.
3. Validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Data pemegang hak;
- b. Data fisik; dan
- c. Data yuridis.

Proses konversi menjadi sertipikat elektronik berlaku untuk keseluruhan dokumen-dokumen fisik dalam pendaftaran tanah, seperti buku tanah dan surat ukur/gambar denah sehingga tidak ada lagi dan tidak berlaku lagi berkas yang sifatnya fisik berupa surat setelah dilakukan konversi sertipikat (Faris, et all., 2022). Penggantian tersebut berlaku juga untuk buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun. Kemudian dari kegiatan penggantian Sertipikat tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan hak, maka masyarakat akan memperoleh Sertipikat-el dan dapat diaksesnya Sertipikat-el tersebut pada Sistem Elektronik. Proses penggantian Sertipikat dimulai dengan adanya permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Bila data-data tersebut sesuai maka menurut Pasal 15 ayat (2) Permen ATR/BPN 1/2021 Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan validasi terkait data pemegang hak, data yuridis, dan data fisik. Segala proses penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el diperlukannya kesadaran hukum dan kesukarelaan masyarakat Indonesia sendiri. Hal tersebut karena merujuk pada Pasal 16 ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021, Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menarik Sertipikat apabila masyarakat secara sukarela untuk diganti menjadi Sertipikat-el.

Dengan adanya pengaturan mengenai Sertipikat-el ini, dapat dimungkinkan munculnya suatu kerancuan dalam masyarakat mengenai Sertipikat yang selama ini digunakan. Masyarakat menilai bahwa dengan adanya hal tersebut kepastian hukum menjadi berkurang karena adanya pernyataan Pasal 16 ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 yang menyatakan penarikan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan sementara merujuk pada Pasal 19 ayat (1) UUPA, kepastian hukum dalam bidang pertanahan ialah pendaftaran Tanah yang kemudian melahirkan Sertipikat. Guna meluruskan hal tersebut, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa kepastian hukum dari Sertipikat Hak atas Tanah ini meliputi, kepastian hukum

status hak atas tanah yang didaftar, kepastian hukum subyek hak atas tanah, kepastian hukum obyek hak atas tanah (Bronto, 2014). Hal tersebut dapat dianalogikan bahwa dengan adanya Sertipikat-el, segala bentuk kepastian hukum tersebut masih akan tetap terjamin secara terus menerus meskipun bentuknya menjadi elektronik. Baik dalam pendaftaran tanah menurut PP 24/1997 maupun pendaftaran tanah secara elektronik PP 18/2021 jo. Permen ATR/BPN 1/2021 kepastian hukum dan perlindungan atas Tanah akan tetap merujuk pada UUPA sebagai dasar peraturan mengenai pertanahan di Indonesia. Selain daripada itu, apabila masyarakat tidak berkehendak, penarikan Sertipikat tersebut juga tidak diwajibkan melainkan suatu kesukarelaan sebagai bentuk kesadaran hukum masyarakat semata. Apabila masyarakat memang sukarela dan berkehendak, segala proses perubahan Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) dapat dilakukan tanpa adanya paksaan. Meski tidak bersifat wajib, hal ini dirasa penting untuk diterapkan untuk meminimalisir pemalsuan dokumen (Risti, et al., 2022).

Adapun hal-hal yang harus diperhatikan apabila masyarakat hendak melakukan penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el yang sudah dirangkum melalui Pasal-Pasal yang ada di dalam Permen ATR/BPN 1/2021 sebagai berikut:

1. Menurut Pasal 14 bahwa penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el dilakukan bagi Sertipikat yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
2. Lalu pada Pasal 15 dikatakan bahwa penggantian tersebut dapat terlaksana bila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan Sertipikat konsisten dengan dengan data yuridis dan data fisik dalam Sistem Elektronik
3. Jika data-data tersebut belum sesuai, maka akan dilakukan validasi oleh Kepala Kantor Pertanahan. Validasi tersebut dilakukan pada data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis.

4. Dalam Pasal 16 diberitahukan bahwa penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el juga mengubah dokumen-dokumen terkait menjadi dokumen elektronik meliputi beberapa dokumen yakni buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
5. Langkah awal untuk melaksanakan penggantian Sertipikat adalah penarikan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan (atau Penyerahan Sertipikat dari masyarakat)
6. Atas Penarikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Penyerahan Sertipikat oleh Masyarakat akan dilakukan alih media untuk mengubah bentuk dokumen-dokumen terkait menjadi Dokumen Elektronik dan disimpan di Pangkalan Data. Kemudian dokumen tertulis yang ditarik oleh Kepala Kantor Pertanahan akan disimpan menjadi warkah.

Berdasarkan pemaparan tersebut, untuk mengetahui bahwa penarikan Sertipikat dalam rangka penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el menjamin kepastian hukum, Penulis berpendapat bahwa:

1. Kepastian hukum ialah terkait pembuatannya, telah dibuat oleh lembaga yang berwenang. Ketentuan mengenai penarikan Sertipikat dalam rangka penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el ini merupakan salah satu rangkaian proses dalam ketentuan Permen ATR/BPN 1/2021 yang ditetapkan oleh Pemerintah. Bahwa Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah yang membantu mengurus urusan pemerintahan di bidang pertanahan salah satunya.
2. Kepastian hukum ialah materi atau isi dari hukum harus jelas. Jelas berarti makna atas ketentuan-ketentuan dalam suatu peraturan perundang-undangan tidak menimbulkan arti baru atau arti yang berbeda pada tiap orang. Pengertian kepastian dapat dimaknai adanya kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di masyarakat (R. Tony, 2016). Melihat pada ketentuan Pasal 15 Permen ATR/BPN 1/2021 mengenai

penarikan Sertipikat bahwa penarikan Sertipikat bertujuan untuk menyesuaikan data dalam dokumen tertulis dan data pada Sistem Elektronik. Kemudian selanjutnya akan ada 2 pilihan, bila data sudah sesuai dapat dilakukan penggantian Sertipikat pada seluruh dokumen tertulis menjadi dokumen elektronik dan Sertipikat akan disimpan menjadi warkah di Kantor Pertanahan. Kemudian, bila data belum sesuai maka akan dilakukan validasi meliputi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis. Berdasarkan ketentuan dalam Permen ATR/BPN 1/2021 yang mengatur tentang penarikan harus dibaca dari Pasal 14 sehingga mendapat pemahaman bahwa penarikan tersebut tidak bersifat memaksa. Namun terdapat ketidakjelasan terkait waktu penarikan Sertipikat dalam rangka penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el. Dalam PP 18/2021 maupun Permen ATR/BPN 1/2021 tidak terdapat ketentuan mengenai kapan waktu penarikan Sertipikat dilakukan.

3. Kepastian hukum itu adalah hukum yang dibuat harus bisa dilaksanakan. Artinya setelah hukum tersebut dibuat dan isi dalam ketentuan tersebut sudah jelas maka penarikan Sertipikat yang diatur dalam hukum atau dalam hal ini adalah Permen ATR/BPN 1/2021 harus diterapkan kepada tiap masyarakat yang hendak menggunakan Sertipikat-el.

Dalam hal ini, Kementerian ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional (BPN)) sebagai Penyelenggara Sistem Elektronik menurut Pasal 11 Pasal 71/2019 juga akan menjamin hal-hal berikut:

1. Tersedianya perjanjian tingkat layanan;
2. Tersedianya perjanjian keamanan informasi terhadap jasa layanan Teknologi Informasi terhadap jasa layanan Teknologi Informasi yang digunakan; dan
3. Keamanan informasi dan sarana komunikasi internal yang diselenggarakan.

Berkaitan dengan keresahan masyarakat mengenai keamanan data pribadi yang ada dalam Sertipikat-el, Kementerian ATR/BPN

(Badan Pertanahan Nasional (BPN)) dalam hal ini juga akan membangun suatu Sistem Elektronik yang diterapkan secara bertahap. Pelaksanaannya hingga saat ini juga belum diserentakkan dan masih dilakukan di beberapa kota besar yang dinilai mampu seperti Jakarta dan Surabaya karena dianggap sudah terbiasa dengan dokumen elektronik (BBCNewsIndonesia, 2022). Oleh sebab itu sebenarnya penarikan Sertipikat dalam rangka penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el akan dapat dilaksanakan bila Sistem Elektronik pada pendaftaran tanah secara elektronik sudah matang dan siap digunakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara elektronik menurut PP 18/2021 dilakukan secara bertahap dan penarikan Sertipikat ini tidak bersifat wajib dan bersifat sukarela apabila terjadi perubahan tersebut akan dilakukan bilamana masyarakat melakukan perubahan data karena adanya peristiwa jual beli tanah. Segala upaya mengenai Sertipikat-el ini tentu tetap akan dilaksanakan guna menjamin kepastian hukum dan dilaksanakan bagi kepentingan rakyat salah satunya agar tidak terdapat 2 (dua) alat bukti yang dapat menimbulkan kebingungan dokumen mana yang berlaku.

Dalam hal ini berkaitan juga dengan peran Kepala Kantor Pertanahan selaku penarik Sertipikat mengemban tanggung jawab yang besar. Pasalnya Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Penyelenggara Sistem Elektronik memiliki kewajiban salah satunya untuk melindungi keutuhan, kerahasiaan, dan keteraksesan Informasi Elektronik dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik yakni, pendaftaran tanah secara elektronik. Sebagai Penyelenggara Sistem Elektronik, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bertanggung jawab bila selama penyelenggaraan sistem elektronik terdapat gangguan atau musibah terhadap Sistem Elektronik maupun Data Elektronik. Musibah atau gangguan tersebut dapat pula berupa suatu bencana alam, bencana non-alam, dan bencana sosial. Bencana

alamiyakni dapat berupa banjir, angin topan, gempa bumi, tsunami, dan letusan gunung berapi yang berdampak langsung pada kehidupan manusia. Kemudian bencana non alam juga merupakan suatu bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa nonalam yang berupa kegagalan teknologi, kegagalan modernisasi, epidemi, dan wabah penyakit. Bencana sosial adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang diakibatkan oleh manusia yang meliputi konflik sosial antarkelompok atau antarkomunitas masyarakat dan teror. Berdasarkan pengertian dan jenis bencana yang diakui oleh hukum Indonesia, bahwa bencana-bencana yang mungkin terjadi menjadi suatu musibah yang kompleks yang dapat mempengaruhi proses penarikan Sertipikat yang memungkinkan hilangnya data-data tanah yang tersimpan dalam Sistem Elektronik. Oleh karena itu, bila selama dalam masa penggantian tersebut terjadi kekeliruan atau gangguan dalam Sistem Elektronik yang dapat mengakibatkan hilangnya data maka Kepala Kantor Pertanahan beserta Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab untuk memulihkan keadaan tersebut. Pengertian per kata kekeliruan adalah kesalahan yakni adanya ketidakteelitian dari seseorang atau pejabat yang berwenang sehingga mengakibatkan data yang ditunjukkan tidak benar.

Terkait dengan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut, maka harus dikaitkan pula dengan Kepastian Hukum terkait pelaksanaan hukum. Hal ini kaitannya dengan, bilamana terjadi bencana maka harus ada pihak yang bertanggungjawab untuk memulihkan keadaan tersebut. Tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan tersebut dapat dilihat pada ketentuan sebagai berikut:

1. Merujuk pada Pasal 3 ayat (2) PP 71/2019 bahwa Penyelenggara Sistem Elektronik yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan Sistem Elektroniknya. Untuk itu, Kepala Kantor Pertanahan harus dapat menjamin bahwa perangkat-perangkat yang digunakan di Kementerian Agraria Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) ialah keamanan, interkoneksi, kompatibilitas dengan sistem yang digunakan, mempunyai layanan dukungan teknis, pemeliharaan, dan/atau purnajual dari penjual atau penyedia, dan memiliki jaminan keberlanjutan layanan. Kemudian selain perangkat keras seperti komputer, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan juga harus menjamin keamanan dan keandalan operasi dari *software* yang digunakan dan memastikan keberlanjutan layanan.

2. Berdasarkan Pasal 15 Permen ATR/BPN No. 1/2021 disebutkan bahwa apabila terjadi ketidaksesuaian data yuridis maupun data fisik maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lah yang berwenang dan bertugas untuk memeriksa dan membenarkan data tersebut. Oleh karena itu bila terjadi sesuatu yang mempengaruhi ketepatan data maka Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas perbuatan tersebut.
3. Pasal 3 ayat (3) PP 71/2019 disebutkan apabila kekeliruan tersebut ternyata bisa dibuktikan sebaliknya (bukan kesalahan dari Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) maka, bukan menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan melainkan tanggung jawab pribadi pemegang hak atas tanah. Sehingga Kepala Kantor Pertanahan terbebas dari beban tanggung jawab sebagaimana dimaksud sebelumnya.

Penulis juga berpendapat bahwa guna menjamin kepastian hukum terkait substansi Permen ATR/BPN No. 1 / 2021, sebaiknya dibuat suatu produk hukum baru berupa Surat Edaran bagi Kepala Kantor di seluruh Indonesia mengenai penarikan Sertipikat, mengenai jaminan dan kepastian hukum pada Sertipikat ditarik dan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan upaya-upaya yang dapat dilakukan apabila terjadi bencana atau musibah yang mempengaruhi keamanan Sertipikat-el. Selain itu, guna memperoleh kepercayaan masyarakat

kepada Pemerintah, sebaiknya dilaksanakan suatu kegiatan sosialisasi yang merata bagi masyarakat agar tidak timbulnya ketertinggalan informasi mengenai rancangan dan pelaksanaan Permen ATR/BPN No. 1 /2021.

## **Kesimpulan**

Penerbitan Sertipikat-el dapat diupayakan dalam hal Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dengan tetap merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP 24/1997 yang dilaksanakan guna menjamin kepastian hukum dalam hal pembuktian oleh masyarakat atau pada suatu persidangan. Segala hal berkaitan dengan Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el akan dilaksanakan secara elektronik sehingga segala data fisik dan data yuridis akan dimuat pada suatu Sistem Elektronik. Penggantian tersebut dapat dilaksanakan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan Sertipikat telah sesuai. Kerancuan dalam masyarakat berkaitan dengan kepastian hukum karena diatur mengenai "penarikan Sertipikat" pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). Penarikan Sertipikat sebagaimana dimaksud tersebut bukan merupakan suatu tindakan paksaan atau penarikan secara sepihak melainkan dapat dilakukan apabila masyarakat berkehendak secara sukarela. Namun, dalam hal terjadi suatu kekeliruan yang dapat dibuktikan bahwa bukan berasal dari Kementerian ATR/BPN maka akan menjadi tanggung jawab pribadi pemegang hak atas tanah sepenuhnya.

## **Daftar Pustaka**

Ana Silviana, (2021), "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 4, Iss. 1. 10.14710/alj.v4i1.51- 68.

Anna Yulianti, (2022), *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian*

*Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Bandung: Alumni.

Astika Febrianda Saraswati, Ana Silviana, Sukirno, (2016), "Implementasi Program Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Sistem Online di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal", *Diponegoro Law Review*, Vol. 5, No. 2.

BBCNewsIndonesia, Sertipikat Tanah Elektronik: Bagaimana Penerapan, Keamanan, dan Sanksi Terhadap yang Menolak?, <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-55907277> diakses 17 Juli 2022, pkl 14.00 WIB.

Bhim Prakoso, (2021), "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1. 10.19184/jpel.v1i1.23859.

Boedi Harsono, (2005), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

Bronto Susanto, (2014), "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 20.

Dian Aries Mujiburohman, (2021), "Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik", *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 1. 10.31292/bhumi.v7i1.472.

Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, Betty Rubiati, (2022), "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1.

- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, (2011), "Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2. 10.22212/jnh.v2i2.218.
- Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, (2022), "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional dan Elektronik)", *Prespektif Hukum*, Vol. 22, No. 1. 10.30649/ph.v22i1.88.
- Muhammad Chafi Soleh, (2021), "Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) di Indonesia", *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 27, No. 10.
- Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el).
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- 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.
- Putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021.
- R. Tony Prayogo, (2016), "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2. 10.54629/jli.v13i2.151.
- Rara Ekawaty Rahman. (2018). Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. (Skripsi). Universitas Islam Negeri Alauddin, Makassar.
- Risti Dwi Ramasari dan Shella Aniscasary, (2022), "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021", *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol. 2, No. 1. 10.3064/jhek.v2i1.38.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.