**KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MENGATASI PERMASALAHAN PERTANAHAN DI ERA DIGITALISASI DAN IMPLEMENTASINYA TERHADAP TUGAS DAN FUNGSI NOTARIS**

**Erick Ricardo**

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, erick84ricardo@gmail.com

**Achmad Faishal**

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

**ABSTRAK**

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah yang menjadi produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah di Indonesia lahir pada tahun 1960 dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah." Dalam era digitalisasi, pemerintah telah menerapkan kebijakan untuk mengubah proses pendaftaran tanah menjadi berbasis elektronik, termasuk penerbitan sertifikat tanah elektronik. Tesis ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan pemerintah dalam mengatasi permasalahan pertanahan di era digitalisasi dan implikasinya terhadap tugas dan fungsi notaris. "Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis dengan melakukan penelitian terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat untuk menemukan fakta, mengidentifikasi masalah, dan menuju penyelesaian masalah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan ilmu pengetahuan Hukum agrarian, khususnya mengenai pendaftaran tanah di era digital. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah, notaris, PPAT, dan masyarakat terkait pendaftaran tanah di era digital."

**Kata kunci: Kebijakan Pemerintah Era Digitalisasi, Peran Notaris Dalam Pendaftaran Tanah, Implementasi Fungi dan Jabatan Notaris**

***ABSTRACT***

*A land certificate is a document proving ownership rights to land which is the final product of the land registration process. The land registration institution in Indonesia was born in 1960 with the enactment of Government Regulation no. 10 of 1961 which regulates Land Registration." In the era of digitalization, the government has implemented a policy to change the land registration process to an electronic basis, including the issuance of electronic land certificates. This thesis aims to analyze government policies in overcoming land problems in the era of digitalization and their implications for the duties and functions of notaries. The approach method used is sociological juridical by conducting research on the real conditions of society or the community environment to find facts, identify problems, and move towards solving problems. It is hoped that the results of this research can provide theoretical contributions in the development of agrarian law knowledge, especially regarding land registration in the digital era. Practically, it is hoped that the results of this research can provide input for the government, notaries, PPAT and the public regarding land registration in the digital era.*

***Keywords: Government Policy in the Digitalization Era, the Role of Notaries in Land Registration, Implementation of Functions and Notary Positions***

1. **PENDAHULUAN**
   1. **Latar Belakang**

Dasar dari semua kehidupan ialah tanah. Pentingnya tanah bagi kehidupan masih terus ditunjukkan oleh temuan-temuan ilmiah di masa kini. Didasarkan pada pendapat Salam (2020), data ini memperkuat anggapan masyarakat bahwa tanah sangat penting untuk kelangsungan hidup. Peran tanah sangat penting karena berfungsi sebagai media produksi dan tempat tinggal. Di Indonesia, di mana masih banyak orang yang tidak memiliki akses terhadap tanah, ketersediaan tanah menjadi sangat penting, dan perselisihan atas kepemilikan tanah sering kali berakhir di pengadilan. Kasus-kasus pertanahan di Indonesia meliputi berbagai isu dan permasalahan yang terkait dengan pendaftaran, pengelolaan, dan penggunaan tanah. Beberapa contoh kasus pertanahan yang masih belum ada solusi pencegahannya secara sistem diantaranya adalah :

1. Kasus Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah secara manual dan berbasis kertas, yang dapat menyebabkan kesulitan dalam mencari keberadaan arsip dan mengakses informasi pertanahan. Hal ini dapat memperlambat proses pendaftaran tanah dan mengganggu kepastian hukum bagi pemilik tanah[[1]](#footnote-0)

2. Kasus Pengelolaan Arsip Pertanahan: Arsip pertanahan sebelum era digital sulit ditemukan, sehingga mencari keberadaan arsip dapat menjadi sangat sulit. Hal ini dapat mengganggu keamanan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah[[2]](#footnote-1)

1. Kasus Penggunaan Sertifikat Tanah: Sertifikat tanah sebelum era digital berbasis kertas, yang dapat rusak atau hilang, sehingga mengganggu kepastian hukum bagi pemilik tanah. Hal ini dapat memperlambat proses transaksi tanah dan mengganggu keamanan dalam penggunaan tanah[[3]](#footnote-2)
2. Kasus Hak Tanggungan: Hak tanggungan tanah sebelum era digital dapat sulit diakses dan diverifikasi, sehingga mengganggu keamanan dan kepastian hukum dalam penggunaan tanah. Hal ini dapat memperlambat proses transaksi tanah dan mengganggu keamanan dalam penggunaan tanah[[4]](#footnote-3)
3. Kasus Pemalsuan Sertifikat Tanah: Pemalsuan sertifikat tanah sebelum era digital dapat terjadi karena sulitnya mengakses dan memverifikasi informasi pertanahan. Hal ini dapat mengganggu keamanan dan kepastian hukum dalam penggunaan tanah[[5]](#footnote-4)
4. Kasus Konflik Pemilikan Tanah: Konflik pemilikan tanah sebelum era digital dapat terjadi karena sulitnya mengakses dan memverifikasi informasi pertanahan. Hal ini dapat mengganggu keamanan dan kepastian hukum dalam penggunaan tanah[[6]](#footnote-5)

Negara harus merancang regulasi terkait kepemilikan dan pemanfaatan potensi tanah dengan mempertimbangkan aspek keadilan, dan secara obyektif menyadari bahwa tanah juga merupakan modal kunci dalam pembangunan negara industri. Menurut Jatmika & Ayuningtyas (2019) pemanfaatan tanah dalam konteks keadilan merujuk pada pengaturan akses masyarakat terhadap kepemilikan tanah sebagai sumber kehidupan manusia, mencakup aspek ekonomi, sosial, dan budaya. Isu mengenai kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber konflik yang berlarut-larut antara individu dan entitas hukum. Sengketa mengenai tanah ini tampaknya.

tak pernah berakhir dan terus berlanjut, karena tanah merupakan sumber daya yang semakin penting seiring dengan pertambahan penduduk, yang selalu meningkatkan permintaan akan tanah.

Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Sehari setelah dikeluarkannya regulasi ini timbul pro dan kontra atas kehadirannya. Sekretaris Jendral Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) Dewi Kartika menilai bahwa Permen tersebut melanggar aturan yang lebih tinggi. “Penerbitan Permen terkait sertipikat elektronik ini melanggar aturan yang lebih tinggi, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 Tahun 1996 terkait HGU, HGB dan Hak Pakai serta UU No.5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria”.

Dalam pendaftaran tanah, notaris memainkan peran sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang mencakup berbagai peristiwa hukum terkait dengan tanah, seperti pembuatan surat wasiat, perjanjian jual beli, pendirian perusahaan, dan lain-lain. Mereka juga memeriksa keabsahan dan keaslian dokumen yang terkait dengan peristiwa hukum yang akan dicatat dalam akta otentik.

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan penulis, pada dasarnya tidak ditemukan adanya penelitian yang mengkaji masalah “KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MENGATASI PERMASLAHAN PERTANAHAN DI ERA DIGITALISASI DAN IMPLEMENTASINYA TERHADAP TUGAS DAN FUNGSI NOTARIS”, namun ada beberapa tesis yang sudah pernah diangkat sebelumnya tetapi pembahasannya tidak menyentuh substansi permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, yaitu:

1. Wisnu Mareta Nugraha, 2022, Penelitian Tesis pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dengan judul:

“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DIKANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KABUPATEN KENDAL”, dengan rumusan masalah:

* 1. Apakah materi hukum telah memadai untuk mendukung terselenggaranya sistem pendaftaran tanah?
  2. Apakah materi hukum telah memadai untuk mendukung terselenggaranya sistem pendaftaran tanah?

1. Nabila Chyntia Dahani, 2022, Penelitian Tesis pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dengan judul:

“EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERAGEN”, dengan rumusan masalah:

* 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen?
  2. Bagaimana efektivitas pelakasanaan Pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen?

Perbedaan mendasar penelitian penulis dengan contoh kedua penelitian tesis di atas yaitu pokok permasalahann penulis mengenai tinjauan yuridis, subtansi pembahasan dalam pelaksaan era digital dalam pendaftaran tanah hanyar sebatas di Kabupaten Sragen dan kefesiensian terkait aktivitas pendaftaran tanah di Kator Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Seragen.

* 1. **Perumusan Masalah**

Didasarkan pada uraian di atas, permasalahan yang mampu dirumuskan, yakni:

1. Bagaimana Kebijkan Pemerintah dalam mengatasi Permasalahan Tanah di Era Digitalisasi ?
2. Bagaimana Implementasi Permasalahan Tanah di Era Digital Terhadap Tugas dan Fungsi Notaris
   1. **Metode Penelitian[[7]](#footnote-6)/Landasan Teoritis**

Penelitian normatif-sosiologis adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian yang menggabungkan dua pendekatan yang berbeda, yaitu pendekatan normatif dan pendekatan sosiologis. Pendekatan normatif berfokus pada Kepustakaan, Hukum Positif yang berlaku, Undang – undang dan turunannya peraturan yang berlaku. Sementara pendekatan sosiologis memfokuskan pada teori-teori sosial, khususnya sosiologi keluarga, untuk memahami struktur sosial dan proses-proses sosial yang terkait dengan fenomena yang diteliti.

Penelitian hukum menggunakan metode penelitian normatif sosiologis juga memiliki implikasi yang signifikan dalam pengembangan ilmu hukum. Dalam konteks keilmuan hukum, penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan normatif sosiologis dapat membantu memahami hukum sebagai suatu sistem yang tidak hanya berada di dalam sistem hukum itu sendiri, tetapi juga dalam konteks masyarakat dan budaya. Dengan demikian, penelitian hukum yang menggunakan metode penelitian normatif sosiologis dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum yang lebih holistik dan relevan dengan kehidupan Masyarakat.

Dalam metode pengumpulan data sekunder, penulis menggunakan data kepustakaan. Kepustakaan yaitu penelitian untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.[[8]](#footnote-7)

1. **PEMBAHASAN**

**KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MENGATASI PERMASALAHAN TANAH DI ERA DIGITALISASI**

1. **Penjelasan Pendaftaran Tanah**

Sejarah Pendaftaran Tanah Sebelum Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Dalam terminologi, pendaftaran tanah berasal dari istilah cadastre, yang merujuk pada catatan atau rekaman yang mencakup luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin, yaitu capistratum, yang berarti register atau unit yang digunakan untuk pajak tanah di Romawi. Cadastre digunakan untuk mencatat informasi mengenai lahan, nilai tanah, dan pemiliknya, terutama untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, cadastre berfungsi sebagai alat yang tepat untuk menggambarkan dan mengidentifikasi hak atas tanah secara berkelanjutan[[9]](#footnote-8). Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur. Kegiatan ini melibatkan pengumpulan keterangan atau data khusus tentang tanah yang ada di wilayah tertentu, serta pengolahan, penyimpanan, dan penyajian informasi ini untuk kepentingan rakyat. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan dan pemeliharaan bukti kepemilikan tanah[[10]](#footnote-9).

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

“Pendaftaran tanah adalah 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 membebaninya.”

Sejarah Pendaftaran Tanah Setelah Undang-Undang Pokok Agraria.

Setelah UUPA diberlakukan pada tahun 1960, semua tanah, baik yang memiliki hak atas tanah berdasarkan adat maupun hukum barat, dikonversi menjadi hak-hak tanah sesuai dengan UUPA. Ketentuan mengenai konversi ini diatur dalam Bagian Kedua, yaitu ketentuan-ketentuan mengenai konversi UUPA, Keppres No. 32 Tahun 1979, dan Permendagri No. 3 Tahun 1979.

Hak atas tanah yang berasal dari hukum barat diubah menjadi hak-hak yang terdapat dalam UUPA Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) dan diberi jangka waktu untuk diubah selama sisa waktu hak tersebut, tetapi paling lama selama 20 tahun sejak berlakunya UUPA pada 24 September 1980. Jika jangka waktu tersebut telah berakhir, maka secara hukum tanah tersebut akan menjadi milik langsung Negara atau bisa disebut sebagai tanah Negara. Dalam situasi seperti itu, hubungan hukum antara pemilik (bekas pemegang hak) dengan tanahnya terputus. Namun, bekas pemegang hak masih memiliki hubungan keperdataan dengan benda-benda lain yang berada di atas tanah tersebut, seperti tanaman dan bangunan.

1. **Sengketa Tanah**

Faktanya, sistem pendaftaran tanah dengan publikasi negatif yang dilakukan oleh BPN masih menimbulkan masalah di bidang pertanahan. Masalah ini terutama berkaitan dengan data yuridis atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau data yuridis yang kurang kuat atau bahkan tidak memiliki bukti yang memadai. Hal ini menyulitkan untuk mendapatkan data awal mengenai status atau kedudukan tanah.

Kualifikasi pembuktian hak atas tanah menjadi penyebab sulitnya dilakukan pendaftaran tanah dan memperoleh data yang valid menjadi salah satu indikator terjadinya sengketa, konflik dan masalah pertanahan.

Pengertian konflik terdapat pula di dalam lampiran 01/Juknis/ D.V/2007 Angka Romawi II Angka IV Keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah pertanahan yang menyebutkan bahwa konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan/atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat atau warga kelompok masyarakat mengenai status penguasaan dan/atau kepemilikan status penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Pengertian konflik ditemukan pula dalam Pasal 1 butir 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dalam ketentuan tersebut, dirumuskan bahwa konflik pertanahan yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang-perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Selanjutnya dalam Pasal 1 butir 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2011 dirumuskan sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang-perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sementara itu kasus pertanahan adalah sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundangundangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional (Pasal 1 butir 1 Perkaban Nomor 1 Tahun 2011).

Masalah pertanahan di Indonesia, terutama terkait data tanah dari Badan Pertanahan Nasional, masih menjadi isu yang kompleks. Saat ini, terdapat sekitar 126 juta data tanah yang tercatat pada tahun 2020. Dari jumlah tersebut, hanya sekitar 82 juta tanah yang telah terdaftar, sementara sisanya sekitar 30 persen belum terdaftar dan belum memiliki sertipikat. Masalah lainnya adalah adanya tanah dengan sertipikat ganda, yang semestinya harus segera diselesaikan oleh pemerintah agar dapat memastikan keberadaan tanah yang sesuai dengan sertipikatnya. Di lapangan, banyak kasus di mana sertipikat tanah tidak sesuai dengan ukurannya atau sedang dalam proses penyelesaian sengketa. Terdapat 520 desa yang saat ini terlibat dalam sengketa lahan, dengan total luas lahan sebesar 665 ribu hektar yang tersebar di 20 provinsi di seluruh Indonesia. Masalah serupa juga sedang berlangsung di Pengadilan[[11]](#footnote-10).

1. **Pendaftaran Tanah Era Digital**

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari beberapa peraturan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berikut adalah beberapa peraturan yang mengatur pendaftaran tanah:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA.
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
3. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 mengatur tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
4. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003 - Peraturan ini mengatur persyaratan dan biaya pembuatan sertipikat tanah.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 mengenai Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 - Peraturan ini menjelaskan tentang pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) UUPA, menetapkan kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Transformasi digital menjadi salah satu kebijakan Kementerian ATR/BPN dalam upaya mewujudkan modernisasi pelayanan di bidang pertanahan[[12]](#footnote-11). Landasan hukum yang mendasari transformasi digital ini adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UUCK), dan Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik[[13]](#footnote-12).

Pada awal tahun 2020, ada empat layanan konvensional yang telah diubah menjadi layanan elektronik. Layanan-layanan tersebut adalah Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pengecekan Sertipikat Tanah, dan Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT). Tujuan dari keempat layanan ini adalah untuk mempermudah masyarakat dalam mendapatkan layanan pertanahan[[14]](#footnote-13).

Dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, regulasi mengenai peralihan dari sertipikat fisik menjadi sertipikat digital (sertipikat-el) diperkuat. Tujuan dari ini adalah untuk meningkatkan efisiensi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi masyarakat, serta mengurangi jumlah sengketa tanah di Indonesia[[15]](#footnote-14). Layanan Pertanahan Digital, yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020, bertujuan untuk memastikan terpenuhinya asas-asas kecepatan, ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkauan. Selain itu, layanan pertanahan digital diharapkan dapat mendukung peningkatan pelayanan di bidang pertanahan, terutama dalam hal hak tanggungan elektronik, dengan cara yang efektif dan efisien, serta terus berinovasi seiring dengan perkembangan hukum dan teknologi informasi[[16]](#footnote-15).

Era digitalisasi dan transformasi pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perkembangan yang signifikan. Tujuannya adalah meningkatkan efisiensi, kepastian hukum, dan kemudahan dalam proses pendaftaran tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengambil langkah penting untuk mendorong transformasi ini. Salah satunya adalah penggunaan teknologi canggih dalam proses pemetaan dan pengukuran tanah, serta penerbitan sertifikat tanah secara digital[[17]](#footnote-16).

Buku "Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah" yang ditulis oleh Dr. Anna Yulianti, S.H., M.H., membahas mengenai pentingnya digitalisasi dalam sistem pendaftaran tanah. Buku ini mengemukakan bahwa pendaftaran tanah harus didasarkan pada prinsip-prinsip yang sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan hak yang terdaftar, buku ini juga membahas sistem publikasi negatif yang cenderung memberikan dampak positif di Indonesia. Hal ini sering kali menyebabkan masalah administrasi pertanahan dan sengketa tanah[[18]](#footnote-17).

Dengan digitalisasi dan transformasi ini, diharapkan bahwa pemberlakuan sertipikat elektronik akan meningkatkan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik hak atas tanah. Selain itu, diharapkan juga bahwa hal ini akan mempermudah proses administrasi di bidang pertanahan dan mengurangi frekuensi terjadinya sengketa tanah[[19]](#footnote-18) Secara keseluruhan, era digitalisasi dan transformasi pendaftaran tanah di Indonesia berupaya memodernisasi sistem pendaftaran tanah untuk meningkatkan efisiensi, kepastian hukum, dan kemudahan bagi masyarakat dalam prosesnya.

**D. Kebijakan Pemerintah**

Mekanisme sistem pendaftaran tanah berbasis sistem elektronik ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Kementerian ATR/BPN serta berbagai media cetak dan elektronik telah mulai memberitakan dan menyebarkan informasi mengenai aturan ini. Tujuannya adalah agar masyarakat dapat memperoleh pengetahuan dan pemahaman yang lebih baik tentang pemberlakuan sertipikat elektronik ini.

Luaran dari sistem ini adalah dokumen elektronik. Menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri, dokumen elektronik merujuk pada informasi elektronik yang dapat dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam berbagai bentuk seperti analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya. Informasi ini dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik. Contohnya termasuk tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau arti, dan dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertipikat elektronik atau sertipikat-el. Data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya yang disimpan pada pangkalan data sistem elektronik. Adapun untuk penyelenggaraannya dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data. Hasil atau luaran yang diperoleh terbagi menjadi dua yakni dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan menggunakan tanda tangan elektronik serta dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik. Dalam hal ini, dokumen elektronik yang dimaksud adalah sertipikat elektronik atau sertipikat-el. Data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik ini berisi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis bidang tanah yang valid dan autentikasinya terjaga. Semua data ini disimpan dalam pangkalan data sistem elektronik. Proses penyelenggaraannya dimulai dengan pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data. Hasil atau luaran yang diperoleh terbagi menjadi dua yakni dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan menggunakan tanda tangan elektronik serta dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik. Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan dengan tanda tangan elektronik dan dokumen elektronik yang dicoba melalui media yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberi stempel digital melalui sistem elektronik merupakan hasil atau luaran yang diperoleh dibagi jadi dua[[20]](#footnote-19)

Sertipikat-el diberikan kepada pemegang hak atau nazhir sebagai bukti kepemilikan hak tersebut dan mereka dapat mengakses sertipikat-el di sistem elektronik. Terlepas dari pengecualian pemberian sertipikat-el, penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el akan dilakukan oleh pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah jika berkaitan dengan tanah yang sudah terdaftar. Dengan catatan bahwa data fisik dan yuridis pada buku tanah dan sertipikat harus sesuai dengan data fisik dan yuridis dalam sistem elektronik. Meskipun demikian, arti implementasi suatu aturan mencakup bukan hanya aturan itu sendiri, tetapi juga kesiapan semua pihak yang akan terlibat. Baik Kementerian ATR/BPN, penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik, maupun masyarakat umum, yang kemudian mendaftarkan atau mengganti sertifikat tanah[[21]](#footnote-20).

Pendaftaran tanah secara digital yang menghasilkan Sertipat Elektronik (STE). Tujuan dari sertipikat elektronik adalah menghilangkan penggunaan data analog yang memerlukan ruang yang tidak terbatas, rentan hilang dan dipalsukan, untuk itu implementasi sertifikat elektronik memerlukan daya dukung data digital yang berkualitas. Tanpa adanya data yang valid dan terpercaya implementasi sertifikat elektronik akan menemui hambatan berupa sengketa pertanahan yang disebabkan data yang tidak terpercaya karena tidak akurat.

Dari kondisi dokumen pertanahan digital serta proses pembenahan data spasial terdapat faktor-faktor yang mendukung dan menghambat implementasi sertifikat elektronik. Faktor-faktor tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

Pertama, faktor pendukung diantaranya sebagai berikut:

a) Sudah terdapat desa dengan peta bidang lengkap hasil dari pengukuran PTSL. Dari data Girik Ukur (GU) dan Peta Pendaftaran desa lengkap hasil pengukuran PTSL mempunyai hasil yang lebih berkualitas dan lebih bisa dipertanggungjawabkan dalam hal posisi batas bidang tanah dibandingkan dengan peta bidang tanah hasil pengukuran rutin;

b) Sudah terdapat data digital hasil proses pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data yang terekam dalam database KKP.

Kedua, faktor penghambatdiantaranya sebagai berikut:

a) Bidang tanah hasil pengukuran rutin maupun kegiatan sebelum PTSL mempunyai kecenderungan tidak diukur dan dipetakan dengan metode dan konsep yang benar. Hal Tersebut ditunjukkan dengan data bidang tanah yang tidak terikat dalam suatu sistem kerangka dasar nasional dengan akurasi yang telah ditetapkan;

b) Peta Pendaftaran di KKP belum merepresentasikan suatu kondisi bidang tanah dengan konsep fixed boundary. Pada konsep tersebut seharusnya batas bidang tanah mempunyai posisi absolut dengan ketelitian yang dapat dipertanggungjawabkan. Proses Pemetaan Indeks Grafis yang dilakukan cenderung hanya menempatkan posisi bidang tanah secara relatif pada peta dasar pendaftaran yang kondisinya tidak standar antara suatu lokasi dengan lokasi yang lain;

c) Dokumen/warkah pertanahan lama masih menggunakan kertas, sementara sertifikat elektronik memerlukan data dalam format digital. Proses scanning data analog hasil proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang masih sangan minim;

d) Sampai saat ini proses pendaftaran tanah masih memerlukan data analog sebagai syarat untuk mendapatkan hak atas tanah dengan alasan belum terdapat payung hukum untuk penggunaan data digital sebagai alat bukti sehingga proses digital dan proses analog masih berjalan beriringan.

Hal tersebut membuat proses pendaftaran tanah menjadi tidak efektif karena terdapat redudansi proses, sesuatu yang seharusnya tidak diperbolehkan dalam suatu proses digital[[22]](#footnote-21).

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MENGTASI PERMASALAHAN TANAH DI ERA DIGITAL TERHADAP FUNGSI DAN TUGAS NOTARIS**

1. **Penjelasan Notaris**

Pengertian notaris dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah: orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.[[23]](#footnote-22) Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan notary, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan van notaris. Notaris mempunyai penaran yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.[[24]](#footnote-23)

Pengertian notaris dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.[[25]](#footnote-24)

Notaris mempunyai tanggung jawab terhadap masyarakat atas akta yang dibuatnya. Masyarakat berhak menggugat notaris apabila ternyata akta yang dibuatnya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[[26]](#footnote-25)

Tugas dan kewenang notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris:

1. Tugas notaris.

Pasal 1 UUJN tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas notaris. Selain akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Notaris juga memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai peraturan perundang-undang kepada pihak yang bersangkutan.

2. Kewenangan notaris.

Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab dari padanya. Oleh karena notaris diberi kewenangan membuat akta otentik, maka notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik.

1. **Impilkasi Terhadap Tugas dan Fungsi Notaris**

Pendaftaran tanah secara elektronik memiliki implikasi yang signifikan terhadap fungsi dan jabatan notaris. Dalam era digital, sistem elektronik telah memberikan dampak signifikan pada praktik notaris. Notaris dapat menggunakan teknologi untuk membuat akta secara digital, termasuk penandatanganan elektronik dan penggunaan sertifikat digital untuk mengamankan integritas dokumen.

Pendaftaran tanah diera digital yang dibungkus dalam sistem elektronik *cyber notary* memberikan Implikasi terhadap pejabat Notaris anatara lain:

1. Menjamin Keamanan Data: Notaris memiliki tugas untuk menjamin keamanan data pribadi dan transaksi di era digital. Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa data yang diinputkan adalah benar, sesuai, dan aman dari ancaman palsu atau manipulasi.
2. Menjamin Integritas Transaksi: Notaris harus menjamin integritas transaksi yang dilakukan dalam pendaftaran tanah digital. Dengan menyertipikasi dan menyetujui transaksi elektronik, notaris memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan undang-undang dan hukum.
3. Menjamin Keperluan Hukum: Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan dalam pendaftaran tanah digital sesuai dengan keperluan hukum. Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa semua persyaratan yang diperlukan sesuai dengan undang-undang dan hukum.
4. Menjamin Keamanan Transaksi: Notaris memiliki peran dalam menjamin keamanan transaksi dalam pendaftaran tanah digital. Dengan menyertipikasi dan menyetujui transaksi elektronik, notaris memastikan bahwa transaksi tersebut aman dari ancaman palsu atau manipulasi.
5. Menjamin Kewenangan Notaris: Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa kewenangan notaris dalam pembuatan akta melalui pranata *cyber notary* sesuai dengan undang-undang dan hukum. Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa kewenangan notaris dalam pembuatan akta melalui pranata *cyber notary* sesuai dengan kewajiban dan sanksi terhadap notaris.
6. Menjamin Kewajiban Notaris: Notaris harus memastikan bahwa kewajiban notaris dalam pendaftaran tanah digital sesuai dengan undang-undang dan hukum. Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa semua persyaratan yang diperlukan sesuai dengan kewajiban notaris.
7. Menjamin Kewenangan Notaris dalam Era Digital: Notaris harus memastikan bahwa kewenangan notaris dalam era digital sesuai dengan undang-undang dan hukum. Dalam pendaftaran tanah digital, notaris harus memastikan bahwa kewenangan notaris dalam pembuatan akta melalui pranata *cyber notary* sesuai dengan kewajiban dan sanksi terhadap notaris.

Setelah konsep "notaris digital elektronik" muncul, "notaris cyber" didefinisikan sebagai notaris yang menjalankan fungsi dan tanggung jawab notaris menggunakan teknologi informasi.[[27]](#footnote-26) Salah satu tugas utama *Cyber Notary* adalah melakukan sertifikasi dan autentifikasi dalam lalu lintas transaksi elektronik. Sementara fungsi autentikasi berkaitan dengan aspek hukum yang harus dipenuhi saat melakukan transaksi elektronik, sertifikasi itu sendiri berarti notaris memiliki otoritas untuk bertindak sebagai otoritas sertifikasi (sebuah pihak ketiga yang dipercaya) sehingga notaris dapat mengeluarkan sertifikat digital kepada pihak yang berkepentingan.[[28]](#footnote-27)

Setelah keluarnya Pasal 185 UUCK, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI mengeluarkan beberapa peraturan pemerintah untuk melaksanakan amanat UUCK. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, di mana Pasal 86 mengatur pembuatan akta PPAT secara elektronik. Ketentuan ini merupakan turunan dari Pasal 147 UUCK yang menetapkan bahwa akta PPAT harus dibuat secara elektronik. Dengan kedua ketentuan tersebut, ada tumpang tindih dalam Pasal 5 ayat 4 butir (b) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Akibatnya, akta PPAT tidak memasukkan alat bukti elektronik, yang menimbulkan keraguan tentang keabsahan dokumen tersebut. Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut diperlukan untuk mempelajari peraturan dan praktik di negara lain yang telah menggunakan akta elektronik untuk peralihan hak atas tanah, seperti Amerika Serikat dan Italia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan apakah pemerintah akan menerapkan proses pembuatan akta elektronik dalam rangka pendaftaran tanah elektronik. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, menggunakan pendekatan undang-undang dan perbandingan, dan menggunakan data primer, yaitu wawancara, dan data sekunder, yaitu studi kepustakaan. Hasil penelitian adalah penyelesaian masalah. Studi ini akan menunjukkan bahwa Italia telah menerapkan mekanisme pembacaan dan penandatanganan akta secara elektronik melalui konferensi audio-video yang ada di Amerika Serikat. Ini juga akan mengizinkan notaris/PPAT Italia untuk menggunakan pembuatan akta elektronik dan tanda tangan digital pada akta yang mereka buat. Asas hukum lex posteriori derogate legi priori digunakan untuk menanggapi ketentuan Pasal 147 UUCK terhadap Pasal 5 ayat (4) butir b UU ITE. Ketentuan Pasal 147 UUCK menghasilkan ketentuan Pasal 86 PP 18/2021 yang mengatur pembuatan akta PPAT secara elektronik, sehingga adagium lex specialis derogate legi generalis dapat digunakan untuk mengatasi tumpang tindih ketentuan dengan UU ITE.[[29]](#footnote-28)

**C. Solusi dan Adaptasi**

Menurut Pakar Hukum Pertanahan Lembaga Advokasi Konsumen Properti Indonesia Erwin Kallo mengatakan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki dua kelemahan yakni dari sisi teknis dan hukum. Dari sisi teknis sertipikat tanah elektronik sangat rentan dan mudah diretas oleh para hacker. Selain itu Erwin mejelaskan dari sisi hukum, apakah hakim menerima sertifikat elektronik sebagai bukti di pengadilan jika terjadi sengketa tanah. Secara undang-undang belum bisa melakukan pembuktian melalui elektronik, sedangkan bagaimana jika ada sengketa tanah terus menggunakan setipikat elektronik.[[30]](#footnote-29)

Sertipikat tanah memberikan arti dan manfaat yang penting bagi pemegang haknya yang jika ada persengketaan terhadap tanah tersebut bisa menjadi jaminan kepastian hukumnya. Pesatnya kemajuan teknologi yang terjadi di era digitalisasi ini membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan sertipikat tanah elektronik sehingga menjadi pro kontra kepada masyarakat. Masyarakat masih mempertanyakan jaminan keamanan dengan diterapkannya sertipikat tanah elektronik ini.[[31]](#footnote-30) Banyak pihak beranggapan sertipikat-el belum dibutuhkan saat ini, karena masih banyaknya sengketa tanah, baik karena sertipikat dipalsukan, sertifikat tumpang tindih dan hal lainnya, termasuk meregister tanah seluruh Indonesia untuk dijadikan prioritas utama untuk menyelesaikannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik, pemerintah menjamin perlindungan hukum terhadap produk sertipikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik akan disahkan dengan tanda tangan elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat elektronik ini dilengkapi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB), yaitu Single ID yang menjadi refrensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah Nomor identifikasi ini berada di bagian atas. Berdasarkan keterangan sertipikat elektronik memiliki kode unik (hash code) atas dokumen yang diterbitkan dan disambungkan dengan edisi penerbitan dokumen elektronik. Selain itu pada sertipikat juga terdapat QR Code yang digunakan untuk mengakses informasi langsung sertipikat elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Perbedaan sertipikat elektronik dengan dokumen kertas adalah sertipikat ini dilengkapi pola garis halus bergelombang yang menjadi latar belakangnya yang disebut pola pelayanan yang berkelanjutan. Lalu ada logo kementerian ATR/BPN ditempatkan di tangah, ditambah pola tulisan berwarna merah pada sisi kiri dokumen. Sertipikat elektronik juga dilengkapi tanda tangan elektronik, Kementerian ATR/BPN menyebut tanda tangan elektronik ini memiliki desain klasi modern, yaitu bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap kantor pertanahan. Logo Kementerian ATR/BPN ditempatkan di sisi kiri atas, sejajar dengan lambang Garuda. Kemudian di dalam sertipikat juga terdapat hak, larangan dan tanggung jawab (RRR), juga tedapat gambar bidang tanah dilengkapi dengan surat ukur dan QRCode menuju surat ukur elektronik. Lalu di bagian bawah terdapat informasi berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertipikat. Kementerian ATR/BPN juga mencantumkan lambang BSE (Badan Sertipikasi Elektronik) yaitu instansi penyelenggara tanda tangan elektronik di bagian kanan bawah sertipikat.[[32]](#footnote-31)

Sertipikat hak atas tanah elektronik menggunakan two-factor authentificatio (2FA) atau dua langkah verifikasi dan tanda tangan elektronik menggunakan certificate authority oleh Badan Sertipikasi Elektronik (BSE) sehingga terjamin keamanannya. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Tanda Tangan Elektronik oleh Pejabat BPN yang berwenang tersebut memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah. Perlindungan hukum dan keamanan Sertipikat Elektronik, dokumen elektronik, serta data-data pertanahan elektronik yang ada pada bank data BPN telah dijamin juga dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Yang dapat mengakses data dokumen elektronik dari Sertipikat Elektronik hanya yang berwenang dan dalam penyidikan terhadap suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam UU ITE, yang dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana dan ketentuan dalam UU ITE. Dalam hal penyidikan di bidang Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan perlindungan terhadap privasi, kelancaran layanan publik, kerahasiaan, keutuhan data (integritas data) sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Indoensia.

Mengenai keamanan dari penggunaan Sertipikat-el lebih bisa menghindari penggandaan, tidak bisa disangkal dan dipalsukan. Penyimpanan data ada pada bank data BPN-RI dan pada saat penandatanganan digital oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) yang berwenang dilakukan di dalam sertipikat elektronik, operasi kriptografi melekatkan sertipikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (hashcode). Sehingga keamanan data dokumen elektronik dapat dijamin karena proses pengamanan informasi sertipikat elektronik menggunakan teknologi persandian, seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). 3 Fungsi tanda tangan elektronik adalah sebagai alat otentifikasi dokumen yaitu dokumen digital tersebut memang dikeluarkan melalui sistem elektronik ATR/BPN dan tidak terdapat perubahan sejak dokumen tersebut ditandatangani secara elektronik.

1. **KESIMPULAN**
2. Upaya Pemerintah dalam mengatasi maslah pertanahan adalah dengan mendaftarkan tanah milik Masyarakat dalam tertib administrasi dan menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan, yang pada prakteknya ternyata masih banyaknya terjadi sengketa dan konflik dibidang pertanahan. Hal ini tentu menjadi satu keresahan atau tidak pastian hukum terhapap Masyarakat terhadap hak kepemilikan tanahnya. Pemerintah melakukan pengembangan dalam menjaga hak atas kepemilikan tanah dengan meluncurkan progam Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL). Dengan program PTSL masih banyaknya terdapat maslah sehingga system pendaftaran tanah bertransformasi menjadi Pendaftaran Tanah Secara Digital.
3. Upaya Pemerintah dalam Pendaftaran Tanah secara digital faktanya menuai pro dan kontra dari para ahli hukum perdata dibidang pertanahan, karena adanya *Insikronitas* antara Permen ATR/BPN dan aturan lainnya yang lebih tinggi secara hirarki.

**Saran/Rekomendasi**

1. Pemerintah tetap dapat menjalan Pendaftaran tanah secara digital dengan tetap mempertimbangkan beberapa aspek yang terutama Kepastian hukum, mempatenkan lagi sitem digital yang akan digunakan agar tidak mudah diretas oleh pihak-pihak yang berniat tidak baik.
2. Pemerintah tetap dapat menjalankan pendaftaran tanah secara digital dengan mengeluarkan aturan atau pengakuan secara legal tau resmi kepada Instansi Pemerintahan, per Bankan dan juga Lembaga jaminan tentang hasil akhir dari pendaftaran tanah secara digital yaitu sertipikat elektronik yang dapat dijadikan Agunan dan diikat dengan Lembaga jaminan dalam hal pertanahan yaitu Hak Tanggungan. Perlunya pengakuan Negara terkait hasil pendaftaran tanah secara digital akan menciptkan rasa aman bagi tiap-tiap Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.
3. Notaris sebagai Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Negara yang salah satu fungsinya adalah melakukan pendaftaran tanah dituntut dapat berdaptasi dengan keadaan kemajuan tekhnologi di era digitalisasi dengan tetap mengacu pada kaidah-kaidah hukum yanmg berlaku Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)
4. **DAFTAR PUSTAKA**

Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, “Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintergrasi Menuju Pelayanan Online”, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4 No.1 (Januari 2021), hlm. 56.

*Ibid*. hlm. 68.

Silviana Ana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Administrative Law & Governance Journal, Vol. 4 No. 1 (Maret 2021), hlm. 67.

Assidigih Gandi, Indri Fogar Susilowati, “Tinjauan Yuridis Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia”

Silviana Ana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Administrative Law & Governance Journal, Vol. 4 No. 1 (Maret 2021)

Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, “Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintergrasi Menuju Pelayanan Online”, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4 No.1 (Januari 2021)

Metode penelitian digunakan jika naskah merupakan hasil penelitian

*Ibid*.100

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No.24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi,* Cetakan Kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007)

Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.,* hal.5

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik*, PATR/BPN No. 1 Tahun 2021, pertimbangan

Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, *“Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia,”*pemaparan terkait sertipkat elektronik, [https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf,](https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf) diakses pada 17 Maret 2022

Kementerian ATR /BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hal. 1.

Kementerian ATR/BPN, newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021, hal. 1.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik, PATR/BPN No. 5 Tahun 2020,

https://www.cnbcindonesia.com/news/20220822161251-8-365647/digitalisasi-atr-bpn-seluruh-bidang-tanah-terdaftar-di-2024

Dr. Anna Yuliana, SH.MH, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Alumni, 31 Januari, 2022, hlm.278

*bid* Nur Hidayani, *Op.cit/.* hal.339

*bid.,* hal.340

Rosmidah. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum, 6(2). https://online journal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118

Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia

Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Habib Adjie, op.cit, h. 190

R.A. Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, (Bandung: Refika Aditama: 2012), hlm. 4.

Agung Fajar Matra, “Penerapan Cyber Notary di Indonesia Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, Tesis Universitas Indonesia, 2012, hlm. 58.

[Evianti Ristia Dewi, author](https://lib.ui.ac.id/hasilcari?query=100:%22Evianti%20Ristia%20Dewi,%20author%22) Implikasi Ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terhadap Pembuatan dan Pendaftaran Akta Secara Elektronik (Studi Perbandingan: Italia, Amerika, dan Indonesia)

= Implications of Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021 on the Making and Registration of PPAT Deeds Electronically (Comparative Study: Italy, America, and Indonesia)

Yudho Winarto, 16 Februari 2021, Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?, Webiste: Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? (kontan.co.id), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB.

Gayatri, S dan Suryani, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, Jurnal Analogi Hukum, Vol.3 No.1, hal.79–83, 2021.

Rio Prasetio, *Op.cit.,* hal. 799

1. Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, “Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintergrasi Menuju Pelayanan Online”, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4 No.1 (Januari 2021), hlm. 56. [↑](#footnote-ref-0)
2. *Ibid*. hlm. 68. [↑](#footnote-ref-1)
3. Silviana Ana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Administrative Law & Governance Journal, Vol. 4 No. 1 (Maret 2021), hlm. 67. [↑](#footnote-ref-2)
4. Assidigih Gandi, Indri Fogar Susilowati, “Tinjauan Yuridis Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia” [↑](#footnote-ref-3)
5. Silviana Ana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Administrative Law & Governance Journal, Vol. 4 No. 1 (Maret 2021) [↑](#footnote-ref-4)
6. Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, “Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintergrasi Menuju Pelayanan Online”, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4 No.1 (Januari 2021) [↑](#footnote-ref-5)
7. Metode penelitian digunakan jika naskah merupakan hasil penelitian [↑](#footnote-ref-6)
8. *Ibid*.100 [↑](#footnote-ref-7)
9. A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No.24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19. [↑](#footnote-ref-8)
10. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi,* Cetakan Kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007) [↑](#footnote-ref-9)
11. Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.,* hal.5 [↑](#footnote-ref-10)
12. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik*, PATR/BPN No. 1 Tahun 2021, pertimbangan [↑](#footnote-ref-11)
13. Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, *“Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern* *Berstandar Dunia,”*pemaparan terkait sertipkat elektronik, [https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf,](https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf) diakses pada 17 Maret 2022 [↑](#footnote-ref-12)
14. Kementerian ATR /BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hal. 1. [↑](#footnote-ref-13)
15. Kementerian ATR/BPN, newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021, hal. 1. [↑](#footnote-ref-14)
16. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik, PATR/BPN No. 5 Tahun 2020, [↑](#footnote-ref-15)
17. https://www.cnbcindonesia.com/news/20220822161251-8-365647/digitalisasi-atr-bpn-seluruh-bidang-tanah-terdaftar-di-2024 [↑](#footnote-ref-16)
18. Dr. Anna Yuliana, SH.MH, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Alumni, 31 Januari, 2022, hlm.278 [↑](#footnote-ref-17)
19. *Ibid* [↑](#footnote-ref-18)
20. Nur Hidayani, *Op.cit/.* hal.339 [↑](#footnote-ref-19)
21. *Ibid.,* hal.340 [↑](#footnote-ref-20)
22. Rosmidah. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum, 6(2). https://online journal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118 [↑](#footnote-ref-21)
23. Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia [↑](#footnote-ref-22)
24. Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33 [↑](#footnote-ref-23)
25. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris [↑](#footnote-ref-24)
26. Habib Adjie, op.cit, h. 190 [↑](#footnote-ref-25)
27. R.A. Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, (Bandung: Refika Aditama: 2012), hlm. 4. [↑](#footnote-ref-26)
28. Agung Fajar Matra, “Penerapan Cyber Notary di Indonesia Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, Tesis Universitas Indonesia, 2012, hlm. 58. [↑](#footnote-ref-27)
29. [Evianti Ristia Dewi, author](https://lib.ui.ac.id/hasilcari?query=100:%22Evianti%20Ristia%20Dewi,%20author%22) Implikasi Ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terhadap Pembuatan dan Pendaftaran Akta Secara Elektronik (Studi Perbandingan: Italia, Amerika, dan Indonesia)

    = Implications of Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021 on the Making and Registration of PPAT Deeds Electronically (Comparative Study: Italy, America, and Indonesia) [↑](#footnote-ref-28)
30. Yudho Winarto, 16 Februari 2021, Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?, Webiste: Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? (kontan.co.id), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB. [↑](#footnote-ref-29)
31. Gayatri, S dan Suryani, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, Jurnal Analogi Hukum, Vol.3 No.1, hal.79–83, 2021. [↑](#footnote-ref-30)
32. Rio Prasetio, *Op.cit.,* hal. 799 [↑](#footnote-ref-31)