

# **PERAN BPN DALAM PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH KE BENTUK ELEKTRONIK BESERTA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT**

**(Studi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surakarta)**

**Yossy Norman Triyandana; Syaifuddin Zuhdi, S.HI., M.HI**

**Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta**

## **Abstrak**

Sertifikat tanah elektronik merupakan terobosan yang dilakukan pemerintah melalui kementerian ATR/BPN untuk melakukan reformasi birokrasi melalui peralihan sertifikat tanah dan pelayanan publik ke bentuk elektronik yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan berdasarkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui peran BPN dalam peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dan perlindungan hukum terhadap masyarakat pemilik sertifikat tanah elektronik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data menggunakan studi lapangan berupa wawancara dan uji validitas data dengan analisis data kualitatif serta penalaran deduktif. Hasil yang didapat dari penelitian ini bahwa peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surakarta telah berjalan sesuai *progress* dengan pelayanan yang baik dalam peralihan sertifikat ke bentuk elektronik. Mengenai perlindungan hukum, sertifikat tanah elektronik juga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum sehingga dapat terlindungi dengan bentuk pengamanan seperti *QR Code* dan Tanda Tangan Elektronik.

**Kata Kunci:** Sertifikat Tanah Elektronik, Badan Pertanahan Nasional, Perlindungan Hukum

## **Abstract**

*Electronic land certificates are a breakthrough made by the government through the ATR / BPN ministry to carry out bureaucratic reform through the transition of land certificates and public services to electronic forms carried out at the National Land Agency (BPN) based on the Regulation of the Minister of ATR / BPN Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities. The purpose of this study is to determine the role of BPN in the transition of land certificates to electronic forms at the National Land Agency of Surakarta City and legal protection of the community of electronic land certificate owners. This research uses empirical juridical research methods with data collection techniques using field studies in the form of interviews and data validity tests with qualitative data analysis and deductive reasoning. The results obtained from this study that the role of the National Land Agency (BPN) of Surakarta City has been running according to progress with good service in the transition of certificates to electronic form. Regarding legal protection, electronic land certificates can also be used as valid evidence according to the law so that they can be protected with forms of security such as QR Codes and Electronic Signatures.*

*Keywords: Electronic Land Certificates, National Land Agency, Legal Protection*

## **1. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu bentuk sumber daya alam yang dapat digunakan manfaatnya untuk kebutuhan manusia. Bagi manusia tanah memiliki kegunaan yang penting bagi kehidupan mereka mulai dari tempat tinggal, mencari nafkah, bertani, dan kegiatan lainnya. Kebutuhan akan tanah tersebut yang menyebabkan manusia ingin menguasai serta mendapatkan tanah yang diinginkannya lengkap dengan perlindungan hukumnya. Alhasil kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu semakin menipis dan terbatas yang tentunya memiliki imbas pada semakin mahalnnya harga tanah.<sup>1</sup>

Sejak 1960, kepemilikan atas tanah di Indonesia telah diatur dengan munculnya peraturan berupa Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau singkatnya yaitu Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). dibentuknya aturan tersebut dengan tujuan untuk mencegah dari adanya penyalahgunaan. Adapun hak-hak yang diatur dalam UUPA tersebut dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) seperti hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak untuk membuka lahan dan memungut hasil dari hutan; dan hak-hak lainnya yang telah ditetapkan undang-undang dan memiliki sifat yang sementara.<sup>2</sup> Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum maka wajib dilakukannya pendaftaran tanah.

Untuk memperoleh hak-hak di atas nantinya perlu dilakukan pendaftaran di sebuah badan negara yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mana hal tersebut dilakukan untuk mendapatkan sertifikat yang berfungsi sebagai sebuah jaminan kepastian hukum dari kepemilikan hak atas suatu tanah. Menurut penyampaian dari Hadi Tjahjanto selaku Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang dulu, pada tahun 2022 kemarin, Kementerian ATR/BPN telah mendaftarkan 101,1 juta bidang tanah yang setara dengan 80,25 persen secara nasional. Sementara untuk tanah yang bersertifikat telah berjumlah sekitar 87 juta bidang tanah jika melihat dari data yang ada di

---

<sup>1</sup> Heru Kuswanto dan Arief Dwi Atmoko, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak atas Tanah Bersertifikat*, *The Spirit of Law*, Vol. 6 No. 1, 2019, hal 69-70

<sup>2</sup> Nur Hidayani Alimuddin, *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, *Jurnal SASI*, Vol. 27 No. 3, Juli-September 2021, hal 336

*website* Kementerian ATR/BPN.<sup>3</sup> Untuk akhir 2023 angkanya melejit menjadi 110 juta bidang tanah yang terdaftar serta 90,1 juta sudah bersertifikat. Untuk target sendiri Kementerian ATR/BPN menarget akhir tahun 2024 menyisakan lima hingga enam juta tanah yang belum terdaftar.

Dijelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan yuridis serta pengakuan dari negara. Namun, dengan adanya beberapa masalah seperti pemalsuan sertifikat, sertifikat tumpang tindih, dan banyaknya sengketa tanah lain membuat masyarakat merasa dirugikan, alhasil sertipikat hak atas tanah kurang memberikan jaminan kepastian hukum. Hal tersebutlah yang mendorong pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Kelola Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Namun, setelah berjalannya waktu, pada tahun 2023 muncul Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menggantikan Permen sebelumnya.

Bentuk pembaharuan dalam bidang agraria ini juga memiliki tujuan seperti mewujudkan sebuah langkah modernisasi pelayanan dalam hal pertanahan untuk mengembangkan maupun meningkatkan indikator dalam bentuk pelayanan kepada publik. Selain itu, jika dilihat dari pemilik hak atas tanah untuk yang akan datang jika ingin melakukan transaksi tidak perlu datang lagi ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengurusinya, sehingga sudah tidak adanya lagi kewajiban oleh pemilik hak tersebut untuk melakukan tatap muka, sehingga memang penerbitan sertipikat elektronik ini akan berpengaruh terhadap sistem pelayanan publik.<sup>4</sup>

Adanya kekurangan pada sertifikat analog seperti penyimpanan, adanya kemungkinan untuk rusak, hilangnya sertifikat menjadi alasan untuk melakukan transformasi dari analog ke bentuk elektronik.<sup>5</sup> Namun, untuk pelaksanaan alih

---

<sup>3</sup> Suhaiela Bahfein dan Hilda B Alexandra, 10,1 Juta Bidang Tanah di Indonesia Berhasil Terdaftar. Kompas.com, tersedia pada [10,1 Juta Bidang Tanah di Indonesia Berhasil Terdaftar Halaman all - Kompas.com](#), diakses pada 17 September 2023

<sup>4</sup> Muhamad Maslan, Prospek Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya e-Government di Era 4.0, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, vol 5 No 1, Januari 2023, hal. 107

<sup>5</sup> Dwi Wulan Titik Andari dan Dian Aries Mujiburohman, Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik, *Al' Adl: Jurnal Hukum*, Vol 15 No 1, Januari 2023, hal. 157

media ini memang belum merata berlaku di berbagai Kantor Pertanahan wilayah Indonesia, serta masih kurangnya informasi maupun sosialisasi dari pihak terkait ke masyarakat yang membuat penulis merasa perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik yang terjadi di BPN Kota Surakarta.

## **2. METODE**

Dalam metode penelitian ini, menggunakan yuridis empiris dengan menggunakan penelitian deskriptif yang mana menggambarkan suatu hasil penelitian. Adapun sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier. Sumber data primer dapat diperoleh secara langsung dari sumber datanya dan dapat disebut sebagai data asli atau baru yang dihasilkan dari suatu wawancara dengan informan dalam hal ini adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surakarta serta pemilik sertifikat tanah elektronik.<sup>6</sup> Sedangkan untuk sumber data sekunder dengan bahan hukum primer berupa UUPA, Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah serta peraturan terkait lainnya, sedangkan untuk bahan hukum sekunder berupa artikel jurnal; buku; serta sumber lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Dengan adanya data yang didapat melalui wawancara akan dilakukan uji validitas data dengan harapan mendapat keabsahan validitas yang akurat dengan bentuk kredibilitas di mana data diperoleh berdasarkan realitas objek yang diteliti.<sup>7</sup> Nantinya akan dianalisis dengan data kualitatif serta penalaran deduktif yang berpikir dari yang umum menuju ke khusus dan disajikan secara deskriptif sehingga dapat ditarik kesimpulan berdasarkan jawaban dari permasalahan yang ada.

---

<sup>6</sup> Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, 2015, "Dasar Metodologi Penelitian", Yogyakarta: Literasi Media Publishing, hal. 68

<sup>7</sup> Yati Afiyanti, "Validitas dan Realibilitas dalam Penelitian Kualitatif", Jurnal Keperawatan Indonesia, Vol 12 No 2, 2008, hal. 140

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Peran BPN Kota Surakarta dalam Peralihan Sertifikat Tanah ke Bentuk Elektronik**

BPN Kota Surakarta merupakan salah satu kantor tanah di Jawa Tengah yang telah terpilih untuk menjalankan peralihan sertifikat tanah dari bentuk analog ke bentuk elektronik. Selain itu, BPN Kota Surakarta juga telah menjadi Kota Lengkap. Hal tersebut juga diungkapkan oleh Wahyu Yulianto<sup>8</sup> selaku pegawai Tata Usaha bagian Umum dan Humas BPN Kota Surakarta bahwa sejak 10 Mei 2023 telah menjadi Kota Lengkap dan masuk *pilot project* kementerian. *Pilot project* sendiri merupakan suatu proses uji coba yang nantinya digunakan untuk melakukan uji kelayakan terhadap suatu ide atau proyek yang belum sepenuhnya diterapkan.<sup>9</sup> Sedangkan Kota Lengkap merupakan kondisi secara survei pemetaan dan tekstual serta penetapannya suatu hak-hak atas tanah telah cocok dengan data yang telah ada.

Terpilih menjadi salah satu kantor tanah yang telah menjalankan peralihan sertifikat dan pelayanan ke bentuk elektronik, BPN Kota Surakarta melakukan pe-launching-an sertifikat tersebut pada bulan Februari 2024 yang lalu dengan dihadiri Kepala Kantor Wilayah Jawa Tengah. Sejak saat itu pula sistem dari BPN beralih ke bentuk elektronik. Tak hanya itu, dijelaskan juga bahwa sejak pe-launching-an sertifikat, BPN Kota Surakarta mulai melakukan sosialisasi dengan mengundang beberapa pihak seperti Camat dan Lurah yang ada di wilayah Kota Surakarta dengan harapan melalui mereka lah dapat juga disampaikan sosialisasi informasi mengenai peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik.

Adapun kampanye lain yang dilakukan yaitu melalui media sosial seperti *Instagram*. BPN Kota Surakarta juga pernah mendapatkan undangan dari persatuan PPAT se-Surakarta untuk memberikan sosialisasi terkait alih media ini, karena PPAT juga salahsatu pejabat yang biasanya terlibat kerja sama dengan BPN. Untuk alih media sendiri, menurut penuturan Ibu Utami selaku Penata

---

<sup>8</sup> Wahyu Yulianto, Pegawai Tata Usaha bagian Umum dan Humas BPN Kota Surakarta, Wawancara Pribadi, Surakarta, 27 Maret 2024

<sup>9</sup> Natalie, "Apa itu Pilot Project? Mengenalkan Konsep Proyek Percobaan dengan Gaya Berjurnalistik Santai", diakses di [Apa Itu Pilot Project? Mengenalkan Konsep Proyek Percobaan dengan Gaya Berjurnalistik Santai - PerpusTeknik.com](#), pada Jum'at 3 Mei 2024, 06.59

Pertanahan Muda BPN Kota Surakarta yang pertama dialihmediakan yaitu sertifikat hak pakai pemerintah Kota Surakarta, termasuk juga kantor tanah BPN itu sendiri. Namun, dalam prosesnya juga ada pemohon dari masyarakat yang mengajukan peralihan ini.

Dalam penyelenggaraan sistem elektronik, dijelaskan dalam Pasal 3 ayat 2 Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang akan diterapkan untuk: a) pendaftaran tanah untuk pertama kalinya; b) pemeliharaan data untuk pendaftaran tanah; c) pencatatan perubahan data serta informasi; dan d) untuk proses alih media.

Dalam prosesnya, terdapat *progress* yang telah dilakukan BPN Kota Surakarta. Hal tersebut dicapai dengan melakukan lembur di luar jam operasional kerja kantor yang dilakukan oleh pegawai BPN. Hal itu dilakukan karena juga mengejar target yang diberikan oleh Kantor wilayah Jawa Tengah. Selain itu, dilakukan juga pembagian tugas kepada para pelaksana dan perlunya koordinasi dengan seksi pengukuran. *Progress* ini tentunya berdampak bagi kemajuan BPN Kota Surakarta dengan kantor tanah lainnya di wilayah Jawa Tengah.

Dalam beralihnya sertifikat ke bentuk elektronik, akan dilakukan penataan terlebih dahulu baru beralih ke elektronik. Jadi jika ada pemohon yang melakukan permohonan penerbitan ini, dijelaskan dalam pasal 7 Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 bahwa ketika pendaftaran tanah pertama kali dapat diajukan permohonan melalui sistem elektronik dan/atau loket pertanahan. Untuk selanjutnya dalam Pasal 10 Permen yang sama dijelaskan bahwa ketika melakukan permohonan akan melalui tahapan seperti pengumpulan dan pengolahan data fisik; melakukan penelitian data yuridis; dan melakukan pembukuan hak serta penerbitan sertifikat elektronik.

Meskipun dalam alih media ini BPN Kota Surakarta telah siap dan mulai beralih dari pelayanan hingga terbitnya sertifikat dalam bentuk elektronik, menurut penuturan mereka peralihan ini tidak wajib dilakukan oleh masyarakat namun ketika melakukan pemeliharaan data secara elektronik maka secara otomatis akan menjadi sertifikat elektronik juga. Hal ini harus tetap dilakukan penyesuaian yang ada di lapangan, jika ada yang ingin beralih media maka pihak

BPN Kota Surakarta dapat membantu, terutama bagi mereka yang gagap teknologi maka akan dilakukan penanganan atau pelayanan khusus.

Pihak BPN Kota Surakarta juga melakukan sosialisasi dan pelatihan kepada para pegawainya terkait alih media elektronik ini. Nantinya para pegawai akan diberikan pengarahan langsung dari pimpinan dengan harapan mengerti terkait tugas dan peran yang diberikan. Dari pihak pusat juga memberikan pelatihan melalui video *Zoom* yang dilakukan oleh Pusat Data dan Informasi (PUSDATIN). Tentunya hal ini juga dilakukan karena ada target yang harus dipenuhi. Adapun pegawai yang juga berperan dalam hal ini yaitu petugas loket dan petugas pengarsipan.

Menurut penuturan pegawai BPN Kota Surakarta, petugas pengarsipan memiliki peran yang penting dengan menyiapkan data dari buku tanah dan surat ukur analog, hal tersebut bertujuan untuk lancarnya pelayanan secara elektronik. Selain itu, petugas arsip juga menyiapkan arsip warkah tanah yang akan di-*scan* dan di-*upload* secara manual. Secara garis besar sebenarnya untuk peran masih sama, namun lebih ke membantu untuk menyiapkan agar proses digitalisasi dapat lebih cepat. Dari pihak pusat juga memberikan boks untuk penyimpanan salinan sertifikat elektronik juga dengan tujuan jika pemilik ingin mencetak maka akan disimpan di boks tersebut.

Pentingnya pengarsipan ini, apalagi pada instansi pemerintahan menurut Kurniatun (2011) jika dilakukan dengan baik maka pengarsipan ini dapat menunjang kegiatan administrasi dengan harapan agar lebih lancar dalam pelaksanaannya. Hal tersebut juga akan berdampak positif untuk ke depannya jika sewaktu-waktu suatu arsip dibutuhkan untuk pencocokkan data maka akan lebih mudah dicari. Namun, pengarsipan ini juga memerlukan pengelolaan yang tidak mudah dan perlu adanya penanganan yang serius, dan dampaknya akan terlihat ketika tercapainya efisiensi kerja dalam sistem pengarsipan.<sup>10</sup>

Selain petugas arsip juga ada petugas loket, di mana menurut penuturan pegawai BPN Kota Surakarta bahwa peran dari petugas loket tidak jauh beda, mereka juga ikut melakukan sosialisasi dan pelayanan terkait adanya perubahan

---

<sup>10</sup> Pasha Pradipta Putri, Purwanto, dan Wahyu Rusdiyanto, "Pengelolaan Arsip Dinamis di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten", *Efisiensi-Kajian Ilmu Administrasi*, Vol. 17 No. 1, Februari 2020, Hal. 43-44

layanan dari manual ke bentuk elektronik. Mereka juga melakukan sosialisasi bersama petugas arsip pada akhir pekan di luar jam kantor dengan sebutan Pelayanan Tanah Akhir Pekan atau PELATARAN. Hal tersebut biasa dilakukan di kantor BPN Kota Surakarta pada hari Sabtu dan *Car Free Day* di Kota Surakarta pada hari Minggu. Jadi, meskipun telah beralih, tugasnya tidak ada perbedaan yang berarti.

Loket pertanahan merupakan tempat di mana seseorang atau pemohon nantinya mendapatkan pelayanan ketika mereka ingin mengajukan pembuatan sertifikat tanah. Nantinya mereka akan memeriksa berbagai hal seperti kelengkapan; persyaratan; serta melakukan pencatatan atas pendaftaran tanah yang diajukan.<sup>11</sup> Dengan alih media ke bentuk elektronik ini, dalam rangka reformasi birokrasi terkait pelayanan publik juga akan diterapkan dalam pendaftaran tanah. Berkas yang masuk ketika melakukan pendaftaran tanah misalnya, akan diproses dan diurus secara elektronik, hal itu dilakukan agar pelayanan lebih efisien serta mengurangi banyaknya antrean pada loket pertanahan di Kantor Pertanahan.<sup>12</sup> Peran kedua petugas ini layak diapresiasi karena dari mereka jugalah bentuk pelayanan di BPN akan berjalan dengan baik.

Peralihan ke bentuk elektronik ini memiliki harapan bahwa akan meminimalisir kemungkinan adanya permasalahan pada bidang pertanahan seperti pemalsuan; sertifikat tumpang tindih; dan lainnya. Namun, pihak BPN Kota Surakarta menuturkan bahwa hal tersebut masih dapat dikendalikan seperti jika terjadi pemalsuan maka akan langsung dilakukan pengecekan karena setiap sertifikat nanti memiliki kode yang unik atau *QR Code*; lalu misalnya terjadi tumpang tindih maka diminimalisir dengan adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang ada pada sertifikat. Sedangkan untuk permasalahan sistem maka akan langsung berkoordinasi dengan PUSDATIN.

Dalam masa transisi ke elektronik juga masih mengalami kendala lain seperti masih kurangnya sosialisasi yang merata ke pihak masyarakat dan

---

<sup>11</sup> Molita Sandri, "Pengembangan Sistem Informasi Administrasi Sertifikat Tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuantan Singingi", *Jupersatek (Jurnal Perencanaan, Sains, Teknologi, dan Komputer)*, Vol. 4 No. 1, Juli 2021, Hal. 177

<sup>12</sup> Ferryani Krisnawati dan Prosawita Ririh Kusumasari, "Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah secara Online di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas", *Cakrawala Hukum*, Vol. 24 No. 1, Maret 2022, Hal. 40

permasalahan lain yang nantinya dapat dikoordinasikan dengan pusat. Selain itu jika mengalami kendala, dari pihak BPN Kota Surakarta juga akan menginformasikan secepatnya kepada pemohon ketika mereka sedang mengurus berkas-berkas pertanahan.

Adapun penyampaian dari pemilik sertifikat yang telah beralih ke elektronik<sup>13</sup>, yaitu Bapak Budi Sardiyanto, yang menjelaskan bahwa peran dari BPN sangat membantu dan pelayanan yang diberikan juga baik. Sementara dalam prosesnya tidak mengalami kendala dan dijelaskan secara baik. Hal ini tentunya akan memberikan kepercayaan juga terhadap masyarakat yang lain agar tidak ragu untuk melakukan peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik.

### **3.2 Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Pemilik Sertifikat Tanah Elektronik**

Dalam peralihan sertifikat tanah ke elektronik dapat menimbulkan pertanyaan pada kalangan masyarakat, apakah sertifikat ini aman dan apakah pemilik akan mendapatkan perlindungan hukum atau tidak dari adanya alih media ini. Menurut penuturan Ibu Utami Dewi<sup>14</sup> selaku Penata Pertanahan Muda menjelaskan bahwa ketika beralih ke bentuk elektronik maka pemilik sertifikat akan mendapatkan perlindungan secara undang-undang, selain itu sertifikat elektronik juga dapat digunakan sebagai bukti di hadapan hukum.

Melihat dari Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) pada Pasal 5 ayat (1) dijelaskan bahwa sebuah informasi maupun dokumen berbentuk elektronik dan hasil cetaknya merupakan suatu bentuk alat bukti yang sah menurut hukum. Pada ayat 2 (dua) nya dijelaskan mengenai informasi; dokumen; dan hasil cetaknya juga merupakan perluasan dari alat bukti yang telah sah menurut hukum acara yang berlaku di Indonesia. Alat bukti elektronik ini sebagai informasi elektronik maupun dokumen yang telah memenuhi persyaratan formil dan materiil dalam UU ITE. Syarat formil sendiri merupakan informasi dokumen elektronik yang diperoleh dengan cara yang sah. Sementara syarat materiil yaitu lebih mengenai informasi dan/atau dokumen

---

<sup>13</sup> Budi Sardiyanto, Pemilik Sertifikat Tanah Elektronik, Wawancara Pribadi, Surakarta, 24 April 2024

<sup>14</sup> Utami Dewi, Pegawai Penata Pertanahan Muda BPN Kota Surakarta, Wawancara Pribadi, Surakarta, 1 Mei 2024

elektronik yang keotentikannya harus terjamin dan terjamin keutuhan serta ketersediannya. Dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 juga dijelaskan pada Pasal 6 bahwa dokumen elektronik juga menurupakan alat bukti yang sah menurut hukum.

Dijelaskan oleh pegawai BPN Kota Surakarta, bahwa nantinya semua hak akan dilindungi, mulai dari hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; serta hak lainnya. Adapun tujuan dalam pendaftaran dalam UUPA yaitu kepastian hukum yang berkaitan dengan status kepemilikan atas suatu tanah, sedangkan tujuan lainnya yaitu memberi perlindungan hak bagi pihak yang berkepentingan seperti pemegang hak atas suatu tanah atau pemilik tanah. Jika registrasi yang dilakukan telah sesuai maka hak yang dimiliki dapat mendapatkan perlindungan hukum.<sup>15</sup>

Dalam perlindungan tersebut harus dibarengi dengan diwujudkanny tujuan hukum yaitu terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat, dan tentunya hukum tersebut harus didasarkan pada sebuah keadilan.<sup>16</sup> Keadilan ini harus didapatkan oleh semua rakyat atau masyarakat di Indonesia meskipun memang dalam peralihan ke bentuk elektronik belum sepenuhnya merata terjadi di kantor pertanahan yang ada di Indonesia. Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa jaminan akan kepastian hukum dilakukan sejak adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Perlindungan hukum sendiri menurut Soekanto dijelaskan bahwa suatu upaya dalam pemenuhan suatu hak dan pemberian bantuan dengan tujuan untuk pemberian rasa aman kepada saksi dan/atau korban dengan bentuk perwujudan dalam bentuk sertitusi; kompensasi; pelayanan medis; dan bantuan hukum.<sup>17</sup> Perlindungan hukum ini sangat penting, terutama bagi pemilik atau subjek hukum yang memiliki kewenangan maupun hak menguasai atas tanahnya karena hal

---

<sup>15</sup> Marsella Patrya Karim, Weni Almoravid Dunga, dan Avelia Rahma Y. Mantali, "Akibat Hukum dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda", *Journal of Comprehensive Science*, vol 2 no 6, Juni 2023, hal. 1536-1537

<sup>16</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, "Tujuan Hukum dan Fungsi Hukum Menurut Ahli", *Hukumonline.com*, diakses di [Tujuan Hukum dan Fungsi Hukum Menurut Ahli \(hukumonline.com\)](https://www.hukumonline.com), pada Kamis 23 Mei 2024, 09.58

<sup>17</sup> Chandra Adi Gunawan Putra, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ujjanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat". *Jurnal Konstruksi Hukum*, vol 4 no 1, Januari 2023, hal. 15

tersebut juga termasuk dalam faktor benar tidaknya aspek yuridis dalam penerbitan sertifikat atas tanah yang dimiliki.

Terbitnya dokumen sebagai tanda bukti adanya hak dapat dimulai dari adanya proses pendaftaran tanah. Dalam Pasal 10 Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 menjelaskan bahwa adanya permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali jika telah melalui proses verifikasi dengan sistem elektronik dan/atau loket pertanahan BPN maka selanjutnya akan dilakukan proses tahapan kegiatan seperti:

- a) Mengumpulkan dan mengolah data fisik yang ada;
- b) Melakukan penelitian yuridis; dan
- c) Melakukan pembukuan hak serta penerbitan sertifikat dalam bentuk elektronik

Adapun bentuk dari kepastian hukum yang didapatkan oleh subjek hukum dalam hal ini adalah pemilik sertifikat berhak mendapatkan: a) kepastian hukum terhadap subjek hak; b) kepastian hukum terhadap objek hak; dan c) kepastian hukum atas status tanah. Hadirnya kepastian hukum tentunya hadir karena adanya ketidakpastian, keraguan, maupun rasa khawatir dari pemilik hak.<sup>18</sup>

Selain itu, terdapat juga sistem keamanan dari berlakunya sertifikat elektronik ini. Menurut penuturan pegawai BPN Kota Surakarta menyebutkan bahwa bentuk pengamanan seperti *QR Code* yang digunakan untuk pengecekan keaslian sertifikat elektronik, lalu ada juga Tanda Tangan Elektronik (TTE) yang juga telah terhubung ke Balai Sertifikat Elektronik (BSrE). Dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dijelaskan pada Pasal 20 ayat (4) bahwa sertifikat elektronik dan salinan resminya akan dilengkapi dengan *QR Code* dengan tujuan untuk memastikan keaslian dan menampilkan status dari sertifikat elektronik tersebut. *QR Code* sendiri adalah kode yang berisi data terenskripsi yang bisa digunakan untuk mengakses informasi langsung seperti tanda bukti hak

---

<sup>18</sup> Nadya Rizky Nasution dan Rahmat Ramadhani, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah Elektronik", *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, Vol 2 No 2, 2023, Hal. 29

menggunakan aplikasi yang disediakan kementerian, dalam hal ini Kementerian ATR/BPN.<sup>19</sup>

Selain itu juga ada Tanda Tangan Elektronik (TTE) yang digunakan untuk pengesahan dokumen elektronik. TTE dalam Pasal 59 ayat (3) PP Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik dijelaskan bahwa tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah. Sementara dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 terdapat segel elektronik untuk menjamin keaslian dokumen elektronik menurut pasal 5 ayat (3). Sedangkan dalam Permen tersebut dijelaskan bahwa segel elektronik merupakan bentuk dari Tanda Tangan Elektronik yang digunakan instansi berkepentingan untuk menjamin keaslian dan integritas dari informasi dan/atau elektronik.

Selain kedua bentuk pengaman tersebut, ada juga bentuk pengaman lain yaitu *Blockchain*. *Blockchain* sendiri merupakan sistem enkripsi yang terdesentralisasi dan terverifikasi sehingga diharapkan akan tercipta dan terjaminnya sebuah keamanan serta transparansi data dari sertifikat tanah elektronik, data tersebut akan masuk ke sistem. Hal ini akan cukup sulit untuk dilakukan manipulasi maupun pemalsuan data serta informasi yang masuk ke jaringan. Penggunaan sistem ini nantinya tidak akan terpusat jadi akan lebih transparan. Namun masih perlu adanya peraturan mengenai *Blockchain* dan harus segera dimuat dalam UU ITE sehingga dapat digunakan untuk payung hukum atas keamanan siber. Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) juga berperan dalam hal ini sebagai otoritas yang berwenang.

Pihak BPN Kota Surakarta menjelaskan bahwa jika ada gangguan pada sistem maupun aplikasi Sentuh Tanahku, mereka akan melaporkan hal tersebut ke Pusat dan Informasi (PUSDATIN) karena pusat lah yang bertanggung jawab mengenai sistem tersebut, jadi keamanan diharapkan lebih terjamin. Adapun perlindungan lain yang diberikan BPN Kota Surakarta dalam hal pengarsipan bahwa BPN masih melakukan penyimpanan untuk arsip yang karena menganggap hal tersebut merupakan hal yang rawan. Adapun arsip yang dihancurkan namun tetap dengan persetujuan pusat. Penyimpanan ini dilakukan untuk pencocokkan

---

<sup>19</sup> Muhamad Maslan, "Prospek Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Guna Terwujudnya e-Government di Era 4.0", *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 5 No 1, Januari 2023, Hal 119

dengan sertifikat lama meskipun juga untuk data yang lama telah dimasukkan ke aplikasi Sendtuh Tanahku dan yang baru akan langsung tertera pada sertifikat tanah elektronik.

Tentunya alih media ini harus memberi kepastian perlindungan dari pemerintah juga. Pasal 44 ayat 1 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menjelaskan bahwa Menteri harus memberikan kepastian keamanan dan wajib bertanggung jawab terhadap sertifikat elektronik maupun buku tanah elektronik dari keadaan yang menyebabkan gangguan pada sistem teknologi informasi dan komunikasi dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sementara dalam ayat (2) jika mengalami gangguan sistem elektronik maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan secara manual.

Wawancara dengan pemilik sertifikat tanah yaitu Bapak Budi Sardiyanto yang telah beralih ke elektronik juga menjelaskan mengenai perlindungan yang diberikan BPN Kota Surakarta. Ia merasa aman apalagi telah dijelaskan mengenai perlindungannya seperti jika sertifikat hilang dapat dicetak lagi dengan proses yang cepat, berbeda dengan sertifikat analog yang memerlukan proses cukup lama dan ribet dalam pengurusannya jika bermasalah.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan data wawancara yang didapat penulis di lapangan, dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam peran peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik, BPN Kota Surakarta sudah cukup baik. Selain menjadi *Pilot Project* kementerian dan Kota Lengkap, BPN Kota surakarta juga telah *me-launching* sertifikat tanah elektronik dengan yang pertama kalinya menggunakan sertifikat hak pakai pemerintah Kota Surakarta dan Kantor BPN itu sendiri, serta milik masyarakat pada umumnya. Meskipun dalam jalannya proses peralihan ini masih mengalami kendala, pihak BPN Kota Surakarta masih dapat memberikan pelayanan yang baik dengan contoh misalnya untuk pelayanan pendaftaran tanah dan pemeliharannya, maupun dalam bentuk pelayanan lainnya.

Sedangkan untuk perlindungan hukum terhadap masyarakat pemilik sertifikat elektronik nantinya semua hak akan dilindungi dan mendapatkan

kepastian hukum sejak terjadinya pendaftaran tanah. Adapun bentuk pengamanan seperti *QR Code*; Tanda Tangan Elektronik; dan *Blockchain*. Perlindungan ini harus dilakukan dengan tujuan hukum yaitu keadilan di seluruh wilayah Indonesia. Namun, belum meratanya penerapan sertifikat ini dan belum dilaksanakannya di setiap kantor BPN maka akan berpengaruh juga terhadap perlindungan yang diberikan. Jadi, dirasa perlindungan ini belum sempurna diterapkan jika belum merata penerapannya.

#### **4.2 Saran**

Mengenai peran BPN dalam menjalankan peralihan penulis rasa telah dalam progress yang baik. Adapun yang perlu ditingkatkan sosialisasi yang merata, bukan hanya dari camat ataupun lurah dan pihak lain seperti PPAT dan Bank, namun juga dari pihak BPN Kota Surakarta yang turun langsung ke lapangan hingga pelosok daerah di wilayah Surakarta sehingga semuanya mendapat penjelasan secara rata dan adil. Lalu juga tetap mensosialisasi dan mengarahkan pegawai BPN agar semuanya memahami terkait peralihan ke bentuk elektronik.

Selanjutnya mengenai perlindungan, penulis rasa dari pihak pemerintah maupun BPN di setiap Kabupaten atau Kota juga perlu memberi sosialisasi dan penjelasan terkait perlindungan apa yang nantinya didapat dari alih media ini. Hal tersebut agar masyarakat paham dan tidak ragu ataupun takut untuk beralih ke sertifikat tanah elektronik. Lalu untuk penyusunan penelitian ini dalam proses wawancara, penulis rasa juga kurang mendapatkan data yang lengkap dari penjelasan narasumber, sehingga untuk ke depannya diharapkan dapat dijelaskan dengan jelas maksud dari apa yang disampaikan. Namun, secara pelayanan terhadap pihak yang ingin mengambil data, BPN Kota Surakarta sudah baik dalam pelayanannya.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Alexander, H. B. (2023, February 8). 10,1 Juta Bidang Tanah di Indonesia Berhasil Terdaftar Halaman all - Kompas.com. *KOMPAS.com*.  
[https://www.kompas.com/properti/read/2023/02/08/200000021/10-1-juta-bidang-tanah-di-indonesia-berhasil-terdaftar?page=all#google\\_vignette](https://www.kompas.com/properti/read/2023/02/08/200000021/10-1-juta-bidang-tanah-di-indonesia-berhasil-terdaftar?page=all#google_vignette),  
pada 17 September 2023, pukul 15.20

- Budi Sardiyanto, Pemilik Sertifikat Tanah Elektronik, Wawancara Pribadi, 24 April 2024, BPN Kota Surakarta
- Karim, Marsella Patrya., Dungga, Weni Almoravid., & Mantali., Avelia Rahma Y. (2023). *Akibat Hukum dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda*. *Journal of Comprehensive Science*, vol 2 no 6, hal. 1536-1537
- Krisnawati, Ferryani., & Kusumasari, Prosawita Ririh. (2022). *Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah secara Online di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas*. *Cakrawala Hukum*, Vol. 24 No. 1, Hal. 40
- Kuswanto, Heru., & Atmoko, Arief Dwi. (2019). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak atas Tanah Bersertifikat*, *The Spirit of Law*, Vol. 6 No. 1, hal 69-70
- Maslan, Muhamad. (2023). *Prospek Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Guna Terwujudnya e-Government di Era 4.0*. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 5 No 1, Hal 119
- Nasution, Nadya Rizky., & Ramadhani, Rahmat. (2023). *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah Elektronik*. *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, Vol 2 No 2, Hal. 29
- Natalie. (2023, October 12). Apa Itu Pilot Project? Mengenalkan Konsep Proyek Percobaan dengan Gaya Berjurnalistik Santai -. *PerpusTeknik.com*. <https://perpusteknik.com/apa-itu-pilot-project/>, diakses pada Jum'at 3 Mei 2024, 06.59
- Oktavira, Bernadetha Aurelia & Hukumonline. (2023, April 14). *Tujuan Hukum dan Fungsi Hukum Menurut Ahli*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tujuan-hukum-lt623030c1270b7/>, diakses pada Kamis 23 Mei 2024, 09.58
- Putra, Chandra Adi Gunawan., Budiarta, I Nyoman Putu., Ujianti, Ni Made Puspasutari. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat*. *Jurnal Konstruksi Hukum*, vol 4 no 1, hal. 15

- Putri, Pasha Pradipta., Purwanto., & Rusdiyanto, Wahyu. (2020). *Pengelolaan Arsip Dinamis di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten. Efisiensi-Kajian Ilmu Administrasi*, Vol. 17 No. 1, Hal. 43-44
- Sandri, Molita. (2021). *Pengembangan Sistem Informasi Administrasi Sertifikat Tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuantan Singingi. Jupersatek (Jurnal Perencanaan, Sains, Teknologi, dan Komputer)*, Vol. 4 No. 1, Hal. 177
- Utami Dewi, Pegawai Penata Pertanahan Muda BPN Kota Surakarta, Wawancara Pribadi, 1 Mei 2024, BPN Kota Surakarta
- Wahyu Yulianto, Pegawai Tata Usaha bagian Umum dan Humas BPN Kota Surakarta, Wawancara Pribadi, 27 Maret 2024, BPN Kota Surakarta