

PERSPEKTIF SERTIFIKAT ELEKTRONIK DALAM PEMBUKTIAN HUKUM PERDATA

PROF.DR.LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH, MH, MM, CN

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

LANDASAN HUKUM PENYELENGGARAAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK

1. UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2008 ITE

- Penyelenggaraan sistem elektronik dilindungi dan diakui oleh Undang-Undang
- Informasi Elektronik, Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia

2. UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2020 CIPTA KERJA

Pasal 147

Tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik

Perbedaan utama Sertipikat analog dengan Sertipikat elektronik adalah fisik, jenis informasi dan metode pengamanannya

1. Secara fisik, perbedaannya adalah ; Sertipikat analog diserahkan kepada pemegang hak dalam bentuk buku, sedangkan sertipikat elektronik diberikan dalam bentuk elektronik /file.
2. untuk jenis informasi, tambahan utama pada sertipikat elektronik adalah informasi tentang Restriction dan Responsibility.

3. untuk metode pengamanannya, sertipikat elektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan Tanda Tangan Elektronik

Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang Sertipikat elektronik, diantaranya meminimalisir pemalsuan atau bahkan transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah.

Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang Sertipikat elektronik mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan

PERBEDAAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK & ANALOG?

SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK

PERBEDAAN

SERTIPIKAT TANAH ANALOG



Menggunakan *Hashcode*

Kode unik dokumen elektronik yang di-generate oleh sistem

Kode Dokumen

Kode Blanko

Nomor seri unik gabungan huruf dan angka



Menggunakan *QR Code*

Berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik

Scan QR Code

Tidak menggunakan *QR Code*



Single Identity

Hanya menggunakan satu nomor yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

Nomor Identitas

Menggunakan banyak Nomor

Nomor Hak, Nomor Surat ukur, Nomor Identifikasi Bidang, Nomor Peta Bidang



Menyatakan Aspek *Right, Restriction, Responsibility*

Ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan

Ketentuan Kewajiban & Larangan

Dicatat pada kolom petunjuk

Pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung Kantor Pertanahan masing-masing



Menggunakan Tanda Tangan Elektronik

Tidak dapat dipalsukan

Tanda Tangan

Menggunakan Tanda Tangan Manual

Rawan dipalsukan



Dokumen elektronik

Informasi yang diberikan padat dan ringkas

Bentuk Dokumen

Berbasis Kertas

Berupa blanko isian berlembar-lembar

Jenis Hak akan menyesuaikan hak atas tanah yang akan diberikan
Nomor Identifikasi Bidang (NIB) merupakan Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah

Kode unik/hashcode merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan Edisi penerbitan Dokumen Elektronik

Logo Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sejajar dengan **Lambang Garuda**

RRR (RIGHT, RESTRICTION AND RESPONSIBILITY) dicantumkan dalam Sertipikat

Gambar Bidang Tanah, dilengkapi dengan Keterangan Surat Ukur dan **QRCode** menuju Surat Ukur Elektronik

Perhatian berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang Sertipikat yang berbentuk Dokumen Elektronik ini

Lambang BSrE sebagai penyedia TTE. BSrE merupakan merupakan instansi penyelenggara Tanda Tangan Elektronik



QRCode merupakan data *encrypt id* Sertipikat-el digunakan untuk mengakses informasi langsung Sertipikat-el melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

Pola Garis Halus Bergelombang yang menjadi *background* Sertipikat Elektronik, yang menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan (kontinuitas). *Watermark* logo Kementerian ditempatkan di tengah. Ditambah **Pola Tulisan Warna Merah Pada Sisi Kiri Dokumen**

Tanda Tangan Elektronik diperkenalkan dengan gaya **Classic Modern** yakni bentuk Spesimen Tanda Tangan dilengkapi Cap Kantor Pertanahan

Di beberapa negara lain misalnya Malaysia dan sebagian Australia menggunakan Secure Paper meskipun telah menyimpan Dokumen Elektronik.

Beberapa negara yang telah melakukan penerapan elektronik maka pelayanan pertanahan akan meningkat pesat.

Oleh sebab itu, di Indonesia diberlakukan penerapan elektronik karena akan menaikkan nilai Registering Property.

Kementerian ATR/BPN menerbitkan aturan soal bukti kepemilikan tanah. Sertifikat tanah yang tadinya berbentuk buku atau kertas, kini menjadi sertifikat tanah elektronik.

Aturan ini tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 terkait Sertifikat Elektronik.

Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan kebijakan transformasi digital, salah satunya sertipikat elektronik.

Kebijakan itu tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Sertipikat elektronik merupakan bagian dari layanan elektronik yang telah dikeluarkan sebelumnya yaitu hak tanggungan elektronik, pengecekan sertipikat, zona nilai tanah, dan surat keterangan pendaftaran tanah.

Pasal 2 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021
TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

- (1) Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
 - b. pemeliharaan data pendaftaran tanah.

- (3) Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT
ELEKTRONIK

- (3) Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berbentuk Dokumen Elektronik, berupa:
- a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
 - b. dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

Pasal 6 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG
SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui :

- a. pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau
- b. penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar.

Pasal 7 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

Pasal 8 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- a. Gambar Ukur;
- b. Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang;
- c. Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau
- d. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pasal 11 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- a. risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport);
- b. pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;
- c. berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;
- d. keputusan penetapan hak; dan/atau
- e. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis,

Pasal 14 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

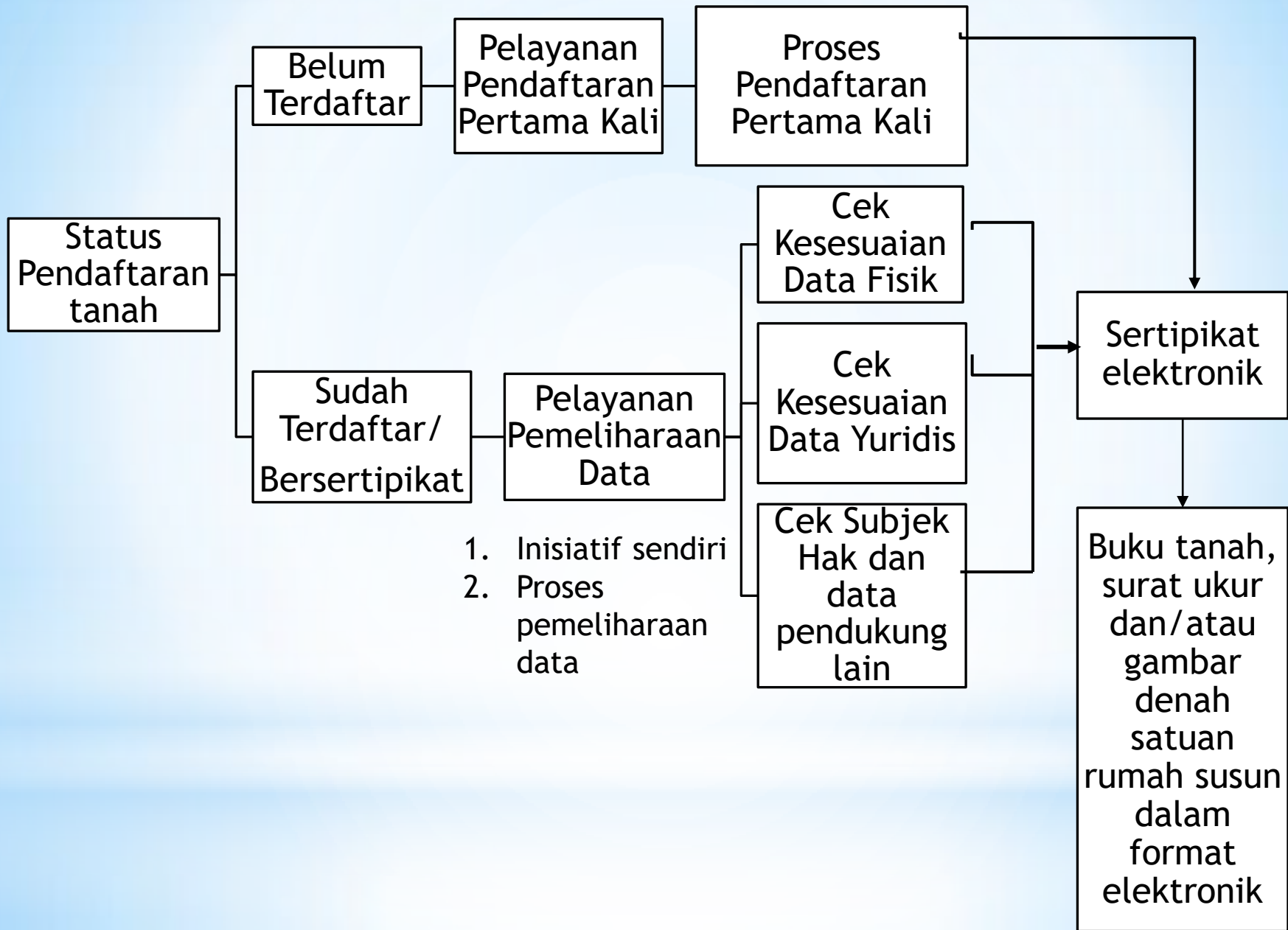
- (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.
- (2) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 16 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

- (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik.
- (2) Penggantian Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.
- (4) Seluruh warkah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data.

Dalam Webinar yang diselenggarakan Kementerian ATR/BPN secara virtual, Kamis, 04 Pebruari 2021, Menteri Sofyan Djalil menegaskan bahwa Kementerian ATR/BPN tidak akan menarik Sertifikat tanah fisik yang masih dimiliki masyarakat. Sertifikat yang ada tetap berlaku sampai nanti dialihkan dalam bentuk media elektronik.

Mengacu Pasal 16 Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021, tidak ada penarikan sertipikat analog oleh kepala kantor pertanahan. Tapi, ketika masyarakat ingin mengganti sertipikat analog menjadi elektronik atau karena peralihan hak atau pemeliharaan data, maka Sertifikat yang ada akan ditarik untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan kemudian diganti menjadi Sertipikat Elektronik.



Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali.

Penggantian Sertifikat Elektronik berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah.

Apabila bidang tanah masih terdapat SENGKETA maka Sertifikat Elektronik tidak akan diterbitkan.

Bagaimana bisa diketahui kalau Sertifikat yang lama ditumpuki dengan Sertifikat yang baru terbit ?

Konflik Pertanahan terdiri dari :

1. Konflik Intern
2. Konflik Ekstern

Sertipikat Elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan Pertanahan Nasional yang dapat meminimalkan penggandaan Sertifikat, pemalsuan maupun transaksi illegal pertanahan oleh mafia tanah.

Sertifikat Elektronik juga menghindari resiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik.

Hal-hal yang penting diperhatikan terkait Sertifikat Elektronik menurut Konsorsium Pembaruan Agraria :

1. Belum dibutuhkan dan belum prioritas karena pendaftaran tanah sistematis di seluruh wilayah Indonesia belum dilakukan. Langkah awal seharusnya pendaftaran seluruh tanah di Indonesia baik tanah kawasan hutan maupun non kawasan hutan terlebih dahulu sehingga akan terangkum basis data pertanahan yang lengkap untuk dasar perencanaan pembangunan nasional dan pelaksanaan reforma agraria khususnya land reform.

2. Implementasi digitalisasi ini akan dimulai dari tanah pemerintah dan badan usaha. Sertifikat ditarik, lalu divalidasi, dan disimpan dalam sistem file elektronik. Sertifikat elektronik itu bisa dicetak dimana saja oleh pemilik saat dibutuhkan.

Proses digitalisasi dinilai rentan karena banyak sertifikat badan usaha merupakan wilayah konflik agraria struktural dengan masyarakat sekitar.

Proses ini berpotensi memperparah konflik agraria, mengukuhkan ketimpangan dan monopoli tanah oleh Badan Usaha Swasta dan Negara.

Konflik seharusnya terlebih dahulu diselesaikan.

3. Sertifikat asli berhak disimpan rakyat dan hak ini tidak boleh dihapus. Digitalisasi ini dinilai melanggar regulasi yang lebih tinggi yaitu PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PP No 40 tahun 1996 terkait HGU, HGB, dan hak pakai serta UU No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

4. Sistem Digital yang dikelola Kementerian ATR/BPN dinilai belum aman dan tanpa reformasi birokrasi sangat rentan disalahgunakan bahkan bisa dibajak.
5. Sistem digitalisasi dari sisi pengguna dianggap sulit untuk masyarakat miskin karena kesulitan mengakses system teknologi yang sedemikian rupa.

6. Program digitalisasi makin diorientasikan untuk kepentingan liberalisasi pasar tanah di Indonesia.

Adanya Sertifikasi tanah tanpa didahului land reform dan reforma agraria hanya akan melegitimasi monopoli tanah oleh badan usaha skala besar dan mempermudah transaksi jual beli tanah bagi pemilik modal.

Konflik Agraria tak kunjung usai (Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono)

1. Konflik Pertanahan yang belum terselesaikan
2. Konflik Struktural
3. Penggusuran tanah masyarakat (Orde Baru)
4. Pendaftaran tanah yang belum tuntas di seluruh wilayah Republik Indonesia

Menurut Wakil Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN, upaya penyelesaian konflik agraria dibutuhkan strategi untuk mengatasi ketimpangan pemilikan/penguasaan tanah melalui Reforma Agraria dengan kepemimpinan yang kuat, koordinasi dan komunikasi lintas sektoral dan memahami kebutuhan masyarakat.

SEKIAN...

&

TERIMA KASIH...