

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK**

Dimas Ari Prasetya

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dimas21spanten@gmail.com

Abraham Ferry Rosando

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, ferry@untag-sby.ac.id

Abstract

Land is an important thing that from the past until now will never be separated from human life. Land will always be related to human life and has a strategic value for human life, because land is not only used to build a place to live but also to fulfill life needs that can provide prosperity and welfare for the community. So important is the land that it is necessary to have a land certificate as a strong legal basis so that there is no land use that often causes land disputes. Land certificates are also the strongest evidence for proving land rights. In the future, land certificates are no longer in the form of paper or books but electronically. In this writing there is also a formulation of the problem, namely how the legal certainty of land rights holders against holders of electronic land certificates and how the regulation of electronic land certificate holders through Ministerial Regulations. In this writing the author uses a Normative Juridical approach as his research method.

Keywords: Land certificate, electronic certificate, Land

Abstrak

Tanah merupakan suatu hal penting yang dari dahulu sampai saat ini tidak hendak sempat terbebas dari kehidupan orang. Tanah hendak senantiasa berkaitan dengan kehidupan orang serta memiliki angka yang penting untuk kehidupan orang, sebab tanah bukan cuma hanya dipakai buat membuat tempat tinggal namun juga untuk memenuhi kebutuhan hidup yang dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan untuk masyarakat. Begitu pentingnya tanah maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai landasan hukum yang kuat agar tidak terjadi penggunaan tanah yang sering menimbulkan sengketa tanah. Sertifikat tanah juga menjadi bukti yang paling kuat untuk pembuktian hak atas tanah. Untuk kedepannya sertifikat tanah tidak lagi berbentuk kertas ataupun buku melainkan elektronik. Dalam penulisan ini juga terdapat rumusan masalah yaitu bagaimana kepastian hukum pemegang hak atas tanah terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dan Bagaimana pengaturan tentang pemegang sertifikat tanah elektronik melalui Peraturan Menteri. Dalam penulisan ini penulis menggunakan pendekatan Yuridis Normatif sebagai metode penelitiannya.

Kata kunci: Sertifikat tanah, sertifikat elektronik, Tanah

Pendahuluan

Tanah selalu dikaitkan dengan kehidupan manusia dan memiliki nilai strategis bagi kehidupan manusia, karena dapat digunakan tidak hanya untuk membangun pemukiman, tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan hidup, seperti menanam makanan pokok yang diperlukan. Karena kemakmuran dapat menjamin kesejahteraan masyarakat. Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa, kekayaan bangsa yang tidak terpisahkan dan abadi antara bangsa dan negara Indonesia. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan untuk menghindari masalah tanah, pemerintah telah memperkenalkan aturan tanah khusus untuk menghindari konflik kepentingan di masyarakat. Hukum pertanahan adalah keseluruhan ketentuan hukum tertulis dan tidak tertulis dari subjek yang sama, yaitu hak-hak atas tanah dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit sebagai suatu sistem hukum, aspek-aspek hukum kemasyarakatan dan keperdataan yang dapat diatur dan diatur secara sistematis. Kemudian dipahami. Untuk menjadikannya satu kesatuan yang sistemik, UU Pertanahan sendiri mengacu pada "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA)." Begitu pentingnya kebutuhan manusia akan tanah, maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai landasan hukum yang kuat agar tidak terjadi penggunaan tanah yang sering menimbulkan

Sengketa seperti pelepasan tanah, penggusuran, sertifikat status hak atas tanah. Banyak dari mereka diklasifikasikan sebagai tanah bermasalah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum seluruhnya terdaftar, sehingga data fisik dan hukum setiap bidang tanah belum tersedia secara lengkap dan dapat dipahami bahwa masalah hukum harus ditanggapi secara serius. dibutuhkan. UUPA mengamanatkan diadakannya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hukum berupa sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum. Hal itu tertuang dalam "Surat Keputusan Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Surat Keputusan Nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran Tanah tanggal 24 Tahun 1997."

Dalam beberapa tahun terakhir, dunia telah berubah setelah pandemi COVID-19. Virus corona ini telah menyebar ke seluruh penjuru dunia, memaksa setiap orang untuk beradaptasi dengan kehidupan di zaman yang semakin bergantung pada teknologi. Menurut "Pasal 1(3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia adalah negara hukum yang tidak terlepas dari pengaruh perkembangan teknologi. Karena dampak dari perkembangan dan kemajuan teknologi saat ini, tindakan hukum baru dapat diambil."

Layanan elektronik seperti itu sangat sering digunakan saat ini. Badan Pertanahan Nasional berencana mengganti sertifikat tanah fisik dengan sertifikat elektronik untuk melayani warga secara cepat dan akurat. Pada tanggal 12 Januari 2021, Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Pelaksanaan Sertifikat Tanah Elektronik yaitu Keputusan Menteri No. 1 Tahun 2021. Untuk tanah yang belum terdaftar, sertifikat tanah elektronik pertama kali diterbitkan melalui pendaftaran tanah atau pendaftaran tanah. Sertifikat tanah yang sudah terdaftar akan diganti dalam bentuk analog dengan bentuk digital.

Kekhawatiran dan pertanyaan muncul dari banyak pihak. Kekhawatiran masyarakat tentang sertifikat tanah elektronik didasarkan pada masalah keamanan. Bagaimana jika data komunitas kritis hilang karena diretas dan dieksploitasi oleh pihak yang tidak bertanggung jawab? Ujung-ujungnya masyarakat yang dirugikan. Tak perlu dikatakan bahwa sistem sertifikat digital dapat menjadi sasaran peretas. Seperti yang kita semua tahu, situs web dan pusat datanya dari beberapa lembaga pemerintah diretas. Tak ada salahnya jika masyarakat mempertanyakan rencana pemerintah mengganti sertifikat tanah analog dengan elektronik.

Di sini, pasca pengesahan "Keputusan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, terjadi benturan hukum antara pemerintah dan masyarakat. Apabila terjadi ketidaksepakatan yang merugikan penegakan aturan yang berlaku yang diatur dalam undang-undang otoritas yang berwenang (aturan tertulis)."

Mengenai gagasan perubahan undang-undang, para ahli hukum sepakat bahwa undang-undang harus dinamis, tidak statis, dan harus tetap mengayomi masyarakat. Konsep kepastian hukum mencakup beberapa aspek yang saling berkaitan. Salah satu aspek kepastian hukumnya adalah melindungi orang dari kesewenang-wenangan orang lain.

Metode

Metode yang di gunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan dan putusan hakim, selanjutnya bahan hukum sekunder terdiri dari dokumen atau bahan hukum, selanjutnya bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum maupun kamus besar bahasa Indonesia.

Hasil Dan Pembahasan

Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah ditinjau dari Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah dan dalam Sistem Hukum Tanah Indonesia serta Perlindungan Hukumnya

Di bawah hukum dasar pertanahan, ada beberapa hak utama atas tanah: "hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai hasil (HP)." Hak atas tanah diberikan tingkat kepastian hukum yang tinggi dengan terlebih dahulu mendaftarkan hak tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memastikan bahwa hak tersebut memiliki dokumentasi asli. Dengan demikian, "UUPA Pemerintah Pasal 19" mulai berlaku dan pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Menurut Undang-Undang Pokok Tani (UUPA), pendaftaran diperlukan karena alasan berikut:

Pertama, perluasan, perluasan lahan dan akuntansi. Kedua, pendaftaran hak atas tanah, peralihan dan pembuatan surat-surat tanah yang sah yang membuktikan alasan-alasan tersebut. Pemegang Hak harus memastikan pendaftaran properti mereka dan menuntut kepastian hukum dari perusahaan yang terlibat. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, tidak wajar dan teratur oleh pemerintah, meliputi pengumpulan, pengolahan, pengumuman dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan hukum berupa peta dan daftar. Memperhatikan peraturan-peraturan yang mengakui adanya satuan-satuan rumah tinggal dan hak-hak tertentu yang menghalanginya, termasuk penerbitan sertifikat hak milik dan hak milik atas tanah dan satuan-satuan tempat tinggal "(Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 1)." Oleh karena itu diketahui bahwa pemerintah masih melakukan pendaftaran tanah dengan kegiatan yang melembaga dan sistem yang mirip dengan pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam "Pasal 19 UUPA" hanya mencakup pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan hak atas tanah tersebut, serta pengeluaran sertifikat hak milik yang sah sebagai alat bukti yang berarti. termasuk. Dengan menunjukkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang kepada pihak manapun yang meminta atau berkepentingan dengan status mengenai keadaan orang tersebut. Menurut "pasal 19 UUPA, menurut ayat (1) dan (2) UUPA, sehubungan dengan pendaftaran suatu kepentingan atas barang tidak bergerak, akibat hukumnya adalah pemilik barang tidak bergerak menerima hak milik." Sebagai bukti kepemilikan tanah dan sebagai bukti kuat kepemilikan tanah. Penerapan asas "*Nemo plus iuris transferre Potest quam ipse abel*" dan "*Nemo sibi ipse causam Possessionis mutare Potest*" dalam tata cara pendaftaran tanah memberikan kewenangan penuh dan kuat atas hak atas tanah yang dituntut. Ini adalah hak pemilik tanah untuk bertindak atas tanah miliknya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Jika informasi fisik dan hukum pada sertifikat sesuai dengan apa yang ditunjukkan dalam berkas dan buku hak atas tanah yang relevan, sertifikat tersebut merupakan bukti yang dapat dipercaya tentang kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak milik. Berdasarkan "Pasal 32(2) Peraturan Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997," dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak:

- a. Bagi pemilik sertifikat Bila telah melalui dari 5 tahun semenjak diterbitkan akta oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota serta tidak terdapat yang mengajukan petisi atas publikasi akta itu, hingga beliau terbebas dari kendala pihak lain yang merasa selaku owner tanah itu.
- b. Bagi pemilik tanah Untuk owner tanah yang sesungguhnya, beliau harus memahami tanah dengan cara jelas serta memasukkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten

atau kota setepat supaya bebas dari mungkin tanahnya didaftarkan atas julukan orang lain.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah secara hukum melindungi hak-hak mereka. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah terwujud apabila tiga syarat di bawah ini terpenuhi :

- a. Penerbitan sertifikat tanah yang berumur lebih dari lima tahun.
- b. Proses penerbitan sertifikat didasarkan pada itikad baik.
- c. Tanah secara fisik dikuasai oleh pemilik hak atau titel.

Ketentuan "Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertifikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas hak tanah yang disertifikatkan oleh orang lain" :

- a. "Pasal 32(2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997" yang mengatur tentang pengembalian hak atas tanah belum cukup diatur dalam bentuk undang-undang atau dalam bentuk peraturan perundang-undangan tersendiri.
- b. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota memenuhi unsur-unsur Perintah Penyelenggara Negara (KTUN) sebagaimana diatur dalam "Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986."

Hal ini sesuai dengan undang-undang tahun 1997 yang menyatakan bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat orang yang disebutkan dalam sertifikat dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan. Hal itu juga ditegaskan dalam penjelasan "Keppres No. 24."

Pengaturan tentang pemilikan tanah diatur lebih lanjut dalam "Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pemilikan tanah merupakan hak turun-temurun yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah dan mempunyai fungsi sosial. Dikatakan hak yang kuat dan sempurna :

- a. Itu dapat dialihkan dengan pewarisan oleh sifat-sifat genetik.
- b. Selama tidak melanggar hukum dan peraturan, Anda dapat menggunakannya tanpa batas dan tidak terbatas.
- c. Selain hak pemilik, hak milik lainnya dapat dialihkan kepada pihak lain.

"Pasal 32 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997" dan penjelasannya menyatakan bahwa sistem keterbukaan aktif tidak dapat digunakan dalam pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya dilarang oleh "Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Pertanahan. Negara tidak menjamin keakuratan informasi yang diberikan pada Sistem Penerbitan Negatif." Hal ini sesuai dengan pernyataan dalam "pasal 19(2)(C) UUPA bahwa alat bukti yang sah dianggap sebagai alat bukti yang sah, dan pasal 23 UUPA" bahwa pencatatan berbagai peristiwa hukum adalah sangat boleh. Hal ini jelas dari keterangan "Pasal 32 dan 38." Ketentuan yang sama dengan tata cara pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data faktual dan sah serta pemberian sertifikat sebagai alat bukti untuk memperoleh kepastian hukum harus berlaku juga bagi pencatatan dalam Daftar Tanah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah, sebagaimana tertuang dalam "Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang telah didaftarkan agar mudah didirikan. "Dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA" dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam hal pengisian daftar tanah secara sporadis dilakukan secara perseorangan (individual), sertifikat ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota.
- c. Dalam hal pendaftaran tanah secara massal secara sporadis, sertifikat ditandatangani oleh Direktur Jenderal Badan Survey dan Pendaftaran Tanah atas nama Direktur Jenderal Dinas Pertanahan Propinsi/Kota.

Sertifikat diterbitkan untuk pertama kali dalam pendaftaran tanah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak. Pihak-pihak yang menerima surat pindah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah:

- a. Dalam hal hak atas rumah atau hak yang diberikan oleh seseorang, sertifikat hanya dapat diajukan kepada orang yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam daftar tanah yang bersangkutan atau kepada orang lain yang berwenang untuk itu.
- b. Untuk tanah wakaf, sertifikat diberikan kepada nazir atau pihak lain yang disetujuinya.
- c. Jika ahli waris meninggal dunia, akta itu akan diterima oleh ahli warisnya atau, dengan persetujuan ahli waris lainnya, salah satu ahli waris.
- d. Dia akan diberikan satu sertifikat untuk kepemilikan properti atau tempat tinggal dari properti yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu individu atau badan hukum.
- e. Dalam hal hipotek, sertifikat diterima oleh orang yang namanya tercatat dalam daftar tanah yang bersangkutan, atau oleh pihak lain yang diberi kuasa oleh orang itu.

Pada awal Tahun 2021, pemerintah dalam hal ini “Kementerian ATR/BPN mengeluarkan ketentuan pelaksanaan pelayanan STE (Sertifikat Tanah Elektronik) melalui Permen ATR/Ka. BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.” STE (Sertifikat Tanah Elektronik) tersebut merupakan salah satu produk layanan pertanahan melalui sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik.

Adanya STE (Sertifikat Tanah Elektronik) diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat pemilik hak atas tanah, seperti akses data tanah, bukti kepemilikan dan jenis hak milik, serta penarikan uang palsu.

Adanya sertifikat tanah elektronik yang membuktikan kepemilikan tanah. Itu terjadi dalam bentuk data, informasi elektronik dan dokumen elektronik. Dokumen ini diterbitkan melalui sistem elektronik dan dapat diubah menjadi sertifikat pemilik properti.

Sertifikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik disebut sertifikat properti elektronik (sertifikat El). Setidaknya ada enam sertifikat berbeda antara Konvensi dan padanan digitalnya:

1. Sertifikat El menggunakan kode hash atau kode dokumen elektronik unik yang dihasilkan sistem. Sertifikat analog, di sisi lain, memiliki nomor seri unik yang terdiri dari kombinasi huruf dan angka.
2. Sertifikat El menggunakan kode hash unik yang dihasilkan sistem, atau kode dokumen elektronik. Sertifikat analog, di sisi lain, memiliki nomor seri unik yang terdiri dari kombinasi huruf dan angka.

3. Sertifikat-el hanya menggunakan satu nomor, yaitu nomor identifikasi lapangan (NIB), sebagai pengenal uniknya. Sertifikat analog menggunakan banyak nomor seperti nomor judul, nomor sertifikat, nomor identifikasi lapangan, nomor kartu lapangan, dan sebagainya.
4. Pada Sertifikat-el, Pengaturan tentang kewajiban dan larangan disertakan bersama dengan menyajikan aspek hak (rights), larangan (limitations) dan tanggung jawab (responsibility). Sedangkan untuk sertifikat analog, ketentuan mengenai pencatatan tidak seragam, dicantumkan pada kolom "Instruksi", dan berbeda-beda sesuai dengan otoritas negara bagian masing-masing.
5. Sertifikat-el menggunakan tanda tangan elektronik dan tidak dapat dipalsukan, sedangkan sertifikat analog menggunakan tanda tangan manual dan rentan dipalsukan.
6. Sertifikat-el berbentuk dokumen elektronik yang berisikan informasi tanah yang padat dan ringkas. Sementara itu, sertifikat analog berupa blanko isian berlembar-lembar.

Dimulai dengan pendaftaran tanah, negara atau pemerintah melakukan serangkaian kegiatan yang berkesinambungan dan rutin yang meliputi pengumpulan informasi atau data tentang tanah tertentu di daerah tertentu, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan rumah susun, termasuk penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah ada surat-suratnya.

Hasil pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah yang masing-masing telah didokumentasikan dalam buku tanah yang sah adalah bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, dan hak tanggungan.

Kemajuan teknologi di Indonesia juga menyebabkan perubahan dalam pelayanan publik, seperti di sektor pertanahan, memaksa pemerintah mengikuti tren modern. Akibatnya, pendaftaran tanah hingga proses penerbitan diselesaikan secara elektronik. "Perppu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik mengatur tata cara pendaftaran tanah berbasis sistem elektronik."

Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Seluruh data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Penyelenggaraan sistem elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- a. pengumpulan data;
- b. pengolahan data; dan
- c. penyajian data.

Hasil dari penyelenggaraan sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik yang berupa :

- a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
- b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

Dimulai dengan pendaftaran tanah, negara atau pemerintah melakukan serangkaian kegiatan yang berkesinambungan dan rutin yang meliputi pengumpulan informasi atau data tentang tanah tertentu di daerah tertentu, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan rumah susun, termasuk penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah ada surat-suratnya.

Hasil pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah yang masing-masing telah didokumentasikan dalam buku tanah yang sah adalah bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, dan hak tanggungan.

Kemajuan teknologi di Indonesia juga menyebabkan perubahan dalam pelayanan publik, seperti di sektor pertanahan, memaksa pemerintah mengikuti tren modern. Akibatnya, pendaftaran tanah hingga proses penerbitan diselesaikan secara elektronik. “Perppu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik mengatur tata cara pendaftaran tanah berbasis sistem elektronik.”

Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya. Seluruh data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Setelah dilakukannya pendaftaran tanah maka dilanjutkan dengan kegiatan penerbitan sertifikat elektronik atau sertifikat-el, untuk pertama kali dilakukan melalui :

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

Aktivitas registrasi tanah awal kali buat tanah yang belum tertera mencakup pengumpulan serta pengerjaan informasi raga, pembuktian hak hingga penyimpanan catatan biasa serta akta, dilaksanakan lewat Sistem Elektronik. Sehabis seluruh informasi ditilik ataupun divalidasi, seorang setelah itu wajib mengubah akta lazim dengan akta elektronik. Tetapi bila belum cocok hingga Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengesahan ialah mencakup informasi pemegang hak, informasi raga serta informasi yuridis.

Sertifikat- el diterbitkan buat awal kali dengan pengangkaan versi berbentuk nilai numerik yang diawali dari nilai 1(satu), buat aktivitas:

- a. registrasi tanah awal kali buat tanah yang belum tertera;
- b. penukaran akta jadi sertifikat- el buat tanah yang telah tertera;
- c. registrasi jalan keluar, pencampuran serta pembelahan; atau
- d. pergantian informasi raga yang menyebabkan bertambahnya jumlah aspek.

Perkara akta elektronik semenjak dini registrasi tanah sampai publikasi akta serta permasalahan keamanan informasi buat mencegah pemegang hak merupakan permasalahan penting, serta pula terpaut dengan keabsahan e- sertifikat dalam cara pembuktian di majelis hukum. Sebab akta ialah tahap terakhir dalam registrasi tanah, hingga publikasi akta elektronik tidak dalam wujud sertipikat.

Penajaan registrasi tanah diamanatkan oleh Hukum No 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selaku agunan kejelasan hukum serta selaku tanggung jawab negeri pada orang mengenai kejelasan hukum di aspek hukum awas hak atas tanah, alhasil penguasa saat ini berupaya buat membenarkan serta tingkatkan sistem registrasi tanah di Indonesia buat membagikan data yang diperlukan warga. Dalam UUPA Artikel 19 tidak hanya selaku alas diadakannya registrasi tanah pula membagikan titik berat kalau penajaan registrasi tanah itu jadi sesuatu keharusan atau peranan untuk penguasa supaya terjalin teratur administrasi di aspek pertanahan di Indonesia.

Artikel 19 UUPA lebih lanjut melaporkan kalau registrasi tanah penguasa wajib dilaksanakan di semua area buat menjamin kejelasan hukum. Peraturan Penguasa Republik Indonesia No 10 Tahun 1961 Mengenai Registrasi Tanah setelah itu ditukar dengan Peraturan Penguasa No 24 Tahun 1997 Mengenai Registrasi Tanah.

Kesimpulan

Berdasarkan Undang-undang pokok agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu ; Hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA diklaim kalau akhir aktivitas registrasi tanah yang diadakan oleh Penguasa merupakan pemberian pesan ciri fakta hak, yang legal selaku perlengkapan pembuktian yang kokoh. Perkembangan teknologi di Indonesia pula menimbulkan pergantian dalam jasa khalayak, semacam di zona pertanahan, memforsir penguasa menjajaki gaya modern. Akhirnya, registrasi tanah sampai cara publikasi dituntaskan dengan cara elektronik.

Informasi, data elektronik serta atau ataupun Akta Elektronik ialah informasi pemegang hak, informasi raga serta informasi yuridis aspek tanah yang asli serta terpelihara autentikasinya.

Aktivitas registrasi tanah awal kali buat tanah yang belum tertera mencakup pengumpulan serta pengerjaan informasi raga, pembuktian hak hingga penyimpanan catatan biasa serta akta, dilaksanakan lewat Sistem Elektronik.

Ucapan Terima Kasih

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Penulisan karya tulis ilmiah ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan pada Fakultas Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Daftar Pustaka

- Ari Bowo, D., & Widjajaatmadja, D. A. (2023). Jurnal Multidisiplin Indonesia KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN TERKAIT AKIBAT HUKUM ATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAHNYA DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(4). <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i2.161>
- Aries Mujiburohman, D., & Tinggi Pertanahan Nasional Jalan Tata Bumi No, S. (n.d.). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan TRANSFORMASI DARI KERTAS KE ELEKTRONIK: TELAAH YURIDIS DAN TEKNIS SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK*. 7(1), 57–67. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>
- Djuniarti, *, Kota Makassar, D., Natsir, N., & Penulis, K. (2023). Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus. *Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 1(1).
- Febrianti, S. (n.d.). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK*.
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560–563. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Muhamad, M., Kantor, P., & Barat, J. (2023). PROSPEK SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH GUNA TERWUJUDNYA E-GOVERNMENT DI ERA 4.0 Oleh. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1).
- Nafan, M. (n.d.). Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia.
- Perlindungan, K., Kepemilikan, H., Atas, D. H., Melalui, T., Tanah, S., Sapardiyono, E., & Pinuji, S. (n.d.). *JURNAL WIDYA BHUMI*.
- Prasetyo, R. (2022). *PROBLEMATIKA YANG MUNCUL KARENA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK*. Universitas Narotama Surabaya, 6(1).
- Rejekiingsih, T. (2016). ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>

- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (n.d.). KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS PENDAFTARAN TANAH DAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG TELAH DIDAFTARKAN. <https://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&>
- Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (n.d.). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA. <http://yustisia.unmermadiun.ac.id/index.php/yustisia>
- Tanah, P., Hak, D., Atas, K., Yang, T., Didaftarkan, T., Sudiro, A. A., Putra, A. P., Masjid, K., Al-Azhar, A., & Sisingamangaraja, J. (n.d.). KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS.
- Tanah, P., Langkah..., S., & Ramadhani, R. (n.d.). SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. <http://jurnal.bundamediagrupal.com/index.php/sosek>
- Wulan Titik Andari, D., Aries Mujiburohman Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, D., Jalan Tata Bumi No, Y., & Sleman Yogyakarta, B. (n.d.). Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik.