

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

Febrina

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Jl. Kapten Muchtar Basri No. 3,
Glugur Darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Sumatera Utara 20238
febrina@gmail.com

ABSTRAK

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN), telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertipikat tanah elektronik atau sertifikat elektronik (sertifikat el). Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang ditandatangani oleh Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan Djalil dan mulai berlaku di 2021. Diterapkannya sertifikat tanah elektronik ini atau sertifikat tanah secara online oleh pemerintah untuk mencegah adanya mafia seperti adanya duplikat dalam sertifikat tanah itu sendiri. Jadi dengan adanya Sertipikat Tanah Elektronik akan disimpan dalam database yang berbentuk Data dan Informasi tidak mudah hilang, tidak mudah digandakan, serta tidak akan rusak dalam waktu penyimpanan yang lama. Aturan tersebut merupakan payung hukum untuk digitalisasi tanda bukti kepemilikan tanah dan aturan ini sudah berlaku mulai 12 Januari 2021 tetapi penerapannya dilakukan secara serentak diberbagai kota sehingga tunggu adanya keputusan Menteri ATR/BPN yang akan dilakukan Penerapan ini. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis empiris dan menggunakan sifat deskriptif kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dengan cara wawancara, data sekunder yang diperoleh dari buku-buku dan juga data tersier yang diperoleh dari pendapat para pakar yang bersesuaian dengan rumusan masalah. Hasil penelitian yang dilakukan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan di dalam hal tersebut, bisa dinilai ketidaksederhanaan prosedur ini. Sistem online seharusnya tidak hanya dipendaftarannya saja, melainkan di prosesnya juga harus online. Artinya adalah bahwa melalui sistem seharusnya bisa dilakukan pengecekan kelengkapan berkas, sehingga sebelum berkas fisik diantar ke Kantor Pertanahan, PPAT sudah mempersiapkan kelengkapan berkas sesuai prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini tentu menghindari penolakan berkas karena tidak lengkap oleh petugas Kantor Pertanahan. Sertifikat tanah elektronik ataupun konvensional memiliki kekuatan hukum yang sama. Secara hukum, keduanya adalah sama, yaitu tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian, kedua bentuk tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Kata Kunci: Pendaftaran, Peralihan Hak Atas Tanah, Elektronik



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Corresponding Author:

Febrina
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jl. Kapten Muchtar Basri No. 3, Glugur Darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Sumatera Utara 20238
febrina@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik sebagai dasar pelaksanaan transformasi sertifikat tanah dari bentuk fisik ke bentuk elektronik. Regulasi ini merupakan langkah modernisasi pelayanan pertanahan berbasis teknologi informasi guna meningkatkan kemudahan berusaha dan pelayanan publik. Sertipikat elektronik memungkinkan seluruh data pertanahan tersimpan dalam dokumen digital yang diakses dan dikelola melalui sistem elektronik nasional.

Layanan pertanahan berbasis elektronik sudah mulai diterapkan sejak masa pandemi Covid-19, seperti layanan Hak Tanggungan Elektronik, informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan sertifikat tanah, dan SKPT. Namun, penerapan sertipikat tanah elektronik secara menyeluruh masih menemui kendala, terutama dari sisi kesiapan masyarakat dan infrastruktur.

Pendaftaran tanah di Indonesia sudah dimulai sejak era Hindia Belanda, berawal dari Plakat VOC tahun 1620 dan kemudian melalui Staatblad 1834 No. 27 tentang Ordonansi Balik Nama. Dasar hukum nasional saat ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang

membedakan antara pengertian "Bumi" (meliputi tanah, air, dan ruang angkasa) serta mengakui hak-hak atas tanah yang dicatat untuk menjamin kepastian hukum.

Menurut Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak. Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat yang memberikan perlindungan hukum, mencegah sengketa, serta memungkinkan pemilik melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

Dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, dijelaskan bahwa dokumen elektronik adalah informasi yang dibuat dan/atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat ditampilkan melalui sistem elektronik. Sertipikat elektronik mengandung elemen data yang sah dan memiliki kekuatan hukum sama dengan sertifikat fisik. Ini mencakup identitas subjek hukum, objek tanah, serta status hukum hak atas tanah tersebut. Penerapan sertifikat elektronik dilakukan dalam dua bentuk: (1) Pendaftaran tanah pertama kali bagi tanah yang belum terdaftar; (2) Penggantian sertifikat analog menjadi elektronik untuk tanah yang telah bersertifikat, seperti dalam jual beli atau secara sukarela datang ke Kantor Pertanahan.

Peralihan hak atas tanah, terutama melalui jual beli, hanya sah jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Akta ini merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran hak atas tanah yang baru.

Jual beli tanah dalam praktik hukum adat merupakan perbuatan tunai yang bersifat langsung, sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPdata (BW) merupakan perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli. Sejak diberlakukannya UUPA, peralihan hak melalui jual beli dilakukan untuk memindahkan hak milik secara sah dan terdaftar.

Penerapan sertifikat elektronik juga berkaitan erat dengan Hukum Tata Ruang yang mengatur proses perencanaan dan pemanfaatan ruang. Tata ruang berfungsi menjamin penggunaan tanah sesuai peruntukan demi keberlanjutan pembangunan nasional. Dalam sistem negara hukum, negara memegang tanggung jawab besar dalam menjamin keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan masyarakat.

Pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia dijalankan berdasarkan prinsip kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan status hak. Sertipikat tanah elektronik adalah bagian dari upaya mencapai tujuan tersebut secara efisien, aman, dan modern.

2. METODE PENELITIAN

Jenis dan pendekatan dari penelitian ini yaitu sosiologis (yuridis empiris). Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Untuk memperoleh penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yakni sebenarnya merupakan salah satu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yakni apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata. Analisis kualitatif dalam penelitian ini yaitu memaparkan dan menjelaskan kesimpulan serta memecahkan masalah terkait dengan judul penelitian yang telah dikumpulkan.

3. PEMBAHASAN

3.1. Pengaturan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik

Pendaftaran tanah secara elektronik didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik dan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Regulasi ini bertujuan meningkatkan pelayanan publik yang mudah, cepat, murah, serta mendorong transparansi dan efisiensi administrasi pertanahan.

Pasal 6A Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, hasilnya berupa data dan dokumen elektronik yang sah secara hukum. Pelaksananya dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik.

Penerapan sistem elektronik bertujuan menyederhanakan proses pendaftaran hak atas tanah yang sebelumnya manual, mengurangi kontak langsung dengan petugas, memperkecil peluang KKN, serta memperluas akses layanan.

Meskipun layanan elektronik telah diterapkan, sistem saat ini masih bersifat hybrid (sekitar 70% fisik dan 30% online). PPAT tetap diwajibkan menyerahkan berkas fisik ke Kantor Pertanahan untuk diverifikasi langsung oleh petugas sebelum diterbitkannya Surat Perintah Setor (SPS). Hal ini menunjukkan bahwa proses belum sepenuhnya digital dan masih menyisakan ketidakefisienan.

Idealnya, sistem online mampu melakukan verifikasi kelengkapan dokumen sebelum berkas fisik dikirim, sehingga mengurangi risiko penolakan dan mempercepat proses. Dalam praktiknya, kecepatan layanan masih relatif, dan manfaat digitalisasi belum sepenuhnya dirasakan oleh PPAT maupun masyarakat umum.

Bagi Pemegang Hak, pendaftaran elektronik memberikan kepastian hukum, memudahkan peralihan hak, meningkatkan keamanan data, serta menjadi jaminan utang. Bagi Pemerintah, pendaftaran elektronik mewujudkan tertib administrasi pertanahan, mendukung pembangunan, dan mengurangi sengketa tanah. Sedangkan bagi Calon Pembeli/Kreditur, pendaftaran online memberikan manfaat berupa informasi yang jelas mengenai status tanah secara cepat dan transparan.

Pendaftaran elektronik juga menghasilkan sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja. Tanda tangan elektronik digunakan dalam proses ini dan keamanannya dijamin melalui teknologi kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), guna menjaga keutuhan dan kerahasiaan data.

Meskipun sistem elektronik menjanjikan efisiensi, kenyataannya belum sepenuhnya menghapus ketergantungan pada proses manual. Oleh karena itu, ke depan perlu dilakukan peningkatan sistem agar pendaftaran tanah bisa dilakukan sepenuhnya secara digital, tidak hanya oleh PPAT, tetapi juga oleh masyarakat luas.

Digitalisasi ini sejalan dengan kebutuhan era modern untuk efisiensi ruang penyimpanan, pengamanan data, serta mendukung pelayanan publik berbasis teknologi. Reformasi sistem ini akan sangat penting untuk menjawab tantangan administrasi pertanahan di masa depan.

3.2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

3.2.1. Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik

Dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan sistem layanan digital seperti Layanan Online Kantor Pertanahan (LOKET) dan Pelayanan Mandiri Akta Tanah (PERMATA). Kedua layanan ini merupakan bagian dari digitalisasi pelayanan pertanahan guna mempersingkat waktu layanan, mengurangi antrean, serta mencegah praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

a. Layanan Online Kantor Pertanahan (LOKET)

LOKET adalah sistem layanan elektronik yang memungkinkan pengguna, khususnya PPAT, untuk melakukan pengajuan permohonan secara daring. Sistem ini dilengkapi fitur e-payment sebagai bagian dari implementasi Gerakan Nasional Non Tunai (GNNT).

b. Pelayanan Mandiri Akta Tanah (PERMATA)

PERMATA memberikan kemudahan bagi PPAT untuk melakukan entri dan pengecekan dokumen secara mandiri melalui user ID masing-masing. Sistem ini memungkinkan pengguna untuk mengakses dokumen kapan saja dan di mana saja, tanpa perlu antre panjang di kantor pertanahan. Penggunaan layanan ini gratis, dan entri data dilakukan oleh PPAT sebelum pengajuan ke kantor pertanahan.

c. Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan

Aplikasi ini dirancang untuk mengelola tiga layanan utama:

1. Pelayanan Peralihan Hak, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan, merger, putusan pengadilan, dan lelang.
2. Pelayanan Hak Tanggungan, termasuk pendaftaran hak tanggungan, cessie, subrogasi, merger hak tanggungan, dan roya.
3. Pelayanan Informasi Pertanahan, seperti pengecekan sertifikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), informasi nilai tanah, dan zonasi.

Sistem ini dilengkapi dengan fitur seperti Beranda, Informasi Berkas, Daftar Layanan, Pencetakan, serta Daftar Berkas Terdaftar. Setelah dokumen didaftarkan, pengguna akan mendapatkan Nomor Input Berkas Sementara, dan dapat mencetak Berkas Perjanjian untuk kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan sesuai jadwal yang ditentukan.

d. Prosedur Pendaftaran Berkas di Kantor Pertanahan

Langkah-langkah yang dilakukan adalah:

1. Membawa dokumen lengkap, seperti sertifikat, akta PPAT, identitas pembeli/penjual, bukti bayar PBB, SSP dan SSPDBPHTB, serta dokumen pendukung lainnya ke Loker 2.
2. Petugas melakukan validasi berkas dengan sistem.
3. Jika berkas lengkap, diterbitkan Surat Perintah Setor (SPS) untuk pembayaran PNBP.
4. Setelah pembayaran, pemohon menyerahkan bukti bayar dan mendapatkan nomor berkas permohonan untuk diproses sesuai SOP.

Tujuan dari penerapan layanan ini adalah:

1. Mempermudah pekerjaan internal BPN.
2. Menyediakan data PPAT aktif di wilayah kerja.
3. Memonitor jumlah berkas masuk.
4. Memantau aktivitas PPAT.

Namun, dari sisi pemohon dan PPAT, manfaat layanan ini masih terbatas. Proses setelah pengajuan masih tetap sama seperti layanan manual, termasuk durasi penyelesaian yang tetap berkisar 3–4 minggu. Digitalisasi ini lebih menekankan pada efisiensi administratif daripada percepatan penyelesaian permohonan.

e. Sertifikat Elektronik

Masyarakat dapat secara sukarela mengganti sertifikat tanah berbentuk fisik menjadi sertifikat elektronik dengan menyerahkan dokumen asli ke Kantor Pertanahan. Setelah divalidasi, sertifikat elektronik akan dikirim melalui email dan dapat dicetak sendiri. Syarat utamanya adalah memiliki email aktif. Program ini akan diberlakukan secara bertahap: pertama untuk instansi pemerintah, lalu badan hukum, dan terakhir masyarakat umum.

Mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif, artinya data pendaftaran tidak dijamin mutlak oleh negara namun tetap memiliki kekuatan pembuktian hukum sepanjang belum ada gugatan dari pihak ketiga.

3.2.2. Prosedur Pengajuan dari PPAT

Tahapan yang dilakukan di Kantor PPAT sebelum pengajuan ke BPN adalah:

1. Sertipikat, Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), PBB (Pajak Bumi Bangunan), SSP-BPHTB (Surat Setoran Pajak- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan), Bukti bayar PPh (Pajak Penghasilan) dan BPHTB di-scan terlebih dahulu.
2. Hasil scan tersebut pada poin 1 di-input melalui Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan yaitu (LOKET) dan setelah selesai maka pengantar kelengkapan berkas bisa di print out untuk dibawa ke Kantor Pertanahan.
3. Terakhir adalah input perjanjian antar berkas, dan setelah selesai pengantar nya (berisi nomor berkas sementara) juga di print-out.
4. Kedua pengantar hasil print-out tersebut bersama dengan semua kelengkapan berkas permohonan dibawa ke Kantor Pertanahan.

Nantinya, penerapan sertifikat elektronik akan diberlakukan secara bertahap. Untuk tahap Pertama, merupakan uji coba yang akan diprioritaskan pada instansi Pemerintah. Tujuannya agar instansi pemerintah dapat lebih mudah menyimpan data elektronik, setelah itu digitalisasi sertifikat tanah tahap berikutnya akan dilaksanakan oleh badan hukum karena peralatan dan pemahaman elektronik yang dinilai lebih siap. Dan tahap terakhir, penerapan sertifikat elektronik ini kemudian akan diberlakukan secara serentak untuk seluruh masyarakat di Indonesia.

3.2.3. Statistik Peralihan Hak di Kota Medan

Berikut data jumlah peralihan hak atas tanah di Kota Medan dalam kurun waktu 2017–2021:

No	Kegiatan	Tahun				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Warisan	340	1.139	2.471	4.368	5.221
2	Hibah	127	481	1.020	2.334	3.470
3	Lelang	41	133	421	1.045	2.770

4	Jual Beli	5.762	10.445	17.342	25.661	35.441
5	Tukar Menukar,	-	2	10	27	49
6	Pembagian Hak Bersama	13	94	170	238	320

3.2.4. Pembayaran Non-Tunai

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, pembayaran PNPB dilakukan secara non-tunai melalui:

1. Bank Persepsi, tersedianya kantor cabang/kas Bank di Kantor Pertanahan.
2. EDC (Electronic Data Capture), tersedianya perangkat EDC di Loker Pembayaran.
3. Mobile Bank, tersedianya *mobile bank* sebagai bank persepsi di Kantor Pertanahan. Inovasi layanan ini dicetuskan mengingat besarnya jumlah uang pembayaran sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang diterima Kantor Pertanahan setiap harinya, sehingga menimbulkan potensi terjadinya korupsi, kejahatan perampokan/pencurian mengingat bendahara harus menyetorkan PNPB (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) ke Bank Persepsi maupun beredarnya uang palsu jika pembayaran dilakukan secara tunai. Pembayaran non-tunai dapat mencegah terjadinya hal-hal tersebut disamping manfaat lainnya seperti transaksi aman, mudah dan cepat, transaksi terkontrol, mengurangi.

Pembayaran non-tunai ini bertujuan mengurangi risiko penyalahgunaan keuangan serta meningkatkan keamanan dan efisiensi transaksi.

3.2.5. Kendala dalam Pelaksanaan Elektronik

Kendala dalam praktiknya adalah Keterbatasan dalam memasukkan berkas ke Kantor pertanahan dikarenakan banyaknya dokumen dan perjanjian antar berkas yang harus di-input, sementara sistem juga terkadang *error*, dan juga terdapat beberapa sertipikat lama yang tidak bisa di proses, misalnya sertipikat yang belum mempunyai NIB. Sertipikat ini harus dilakukan pengurusan manual terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan. Hal ini sangat berbeda dengan proses manual, dimana semua berkas bisa masuk dan diproses di Kantor Pertanahan. Pengurusan NIB tentu menambah prosedur dan menambah jangka waktu pengurusan pertanahan karena Aplikasi Layanan online mengharuskan sertipikat memiliki NIB. Hal ini diperlukan agar sertipikat bisa di-input ke dalam sistem. Kendala ini tidak diperhitungkan dalam Aplikasi Layanan Online, jadi prosedur pengurusan pun bisa menjadi “double” dalam arti online dan manual, keduanya dikerjakan terhadap berkas yang sama supaya berkas tersebut bisa masuk ke Kantor Pertanahan.

Bahwa tidak bisa dipungkiri kelemahan dari sistem pengurusan online ini cukup menyita banyak aspek bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mitra BPN. Suatu kebijakan ketika dikeluarkan tentu sudah dipikirkan supaya semaksimal mungkin memberikan kemudahan dan seminimal mungkin memberi kesulitan bagi yang berkepentingan. Kebijakan pertanahan diharapkan mampu menjawab kesulitan bagi penyelenggara dan juga bagi yang melaksanakan.

Beberapa kendala yang dihadapi antara lain:

1. Banyaknya dokumen yang harus diunggah,
2. Sistem sering mengalami *error*,
3. Sertifikat lama yang belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tidak bisa diproses secara elektronik dan harus diajukan secara manual terlebih dahulu,
4. Prosedur dapat menjadi dobel (online dan manual) karena sistem yang belum sepenuhnya terintegrasi.

Kendala ini berdampak terutama pada PPAT sebagai pihak pelaksana teknis yang harus melakukan entri data. Sistem belum sepenuhnya memberikan kemudahan sebagaimana diharapkan, baik dari segi waktu penyelesaian maupun efisiensi kerja.

3.3. Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan

3.3.1. Efektivitas dan Keamanan Pendaftaran Elektronik

Pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik merupakan terobosan dalam digitalisasi pelayanan pertanahan yang bertujuan meningkatkan efektivitas dan efisiensi kerja, khususnya bagi

PPAT dalam melaksanakan kewenangan pendaftaran tanah. Sistem ini mengurangi kontak langsung antara pemohon dan petugas, yang penting selama masa pandemi Covid-19 serta berpotensi menekan praktik pungli. Namun dalam praktiknya, proses validasi berkas masih membutuhkan kehadiran fisik di kantor pertanahan karena dokumen fisik harus diperiksa secara langsung sebelum SPS (Surat Perintah Setor) diterbitkan.

Terkait keamanan sistem elektronik, Undang-Undang ITE Pasal 30–35 telah mengatur perlindungan terhadap cyber crime. Sementara itu, Kementerian ATR/BPN menjamin keamanan sertifikat elektronik dengan standar ISO 27001, enkripsi data, tanda tangan digital, otentikasi dua faktor (2FA), dan penyimpanan teratur dengan backup di data center. Sertifikat elektronik sulit dipalsukan karena adanya kode verifikasi khusus serta data pemilik yang tersimpan aman dalam basis data.

Penerapan sistem elektronik juga bertujuan mengurangi potensi pemalsuan, duplikasi sertifikat, dan hilangnya data akibat bencana. Bentuk elektronik, seperti halnya e-KTP, dapat langsung diverifikasi melalui sistem dan memberikan perlindungan yang lebih kuat dibanding sertifikat fisik.

3.3.2. Kekuatan Hukum Sertifikat Elektronik

Sertifikat tanah elektronik dan konvensional memiliki kekuatan hukum yang sama sebagai alat bukti hak atas tanah. Keduanya sah apabila sesuai dengan data pada buku tanah. Kementerian ATR/BPN memastikan bahwa perubahan bentuk dari analog ke digital tidak mengurangi kekuatannya.

Digitalisasi pertanahan telah diintegrasikan ke dalam sistem pelayanan publik nasional seperti OSS, e-court, e-filing pajak, dan fidusia elektronik. Sertifikat elektronik mempermudah proses administrasi, penyimpanan, dan mengurangi potensi kerusakan atau kehilangan fisik dokumen. Untuk mendukung ini, perlu peningkatan sosialisasi agar masyarakat memahami manfaatnya.

Sertifikat elektronik merupakan hasil dari sistem elektronik dan disahkan dengan tanda tangan elektronik sesuai UU ITE. Dokumen ini diakui sebagai alat bukti yang sah dalam hukum acara perdata, meskipun teknis penyajiannya di persidangan masih menunggu regulasi lebih lanjut.

Dalam hal terjadi sengketa, BPN sebagai penerbit sertifikat dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN), sesuai dengan Pasal 1 UU No. 51 Tahun 2009. Di sisi lain, jika terjadi perkara perdata atau pidana, dokumen elektronik dapat dijadikan alat bukti berdasarkan ketentuan Pasal 1886 KUHP, Pasal 184 KUHP, dan UU ITE.

Syarat utama agar pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum adalah tersedianya peta bidang hasil pengukuran kadasteral, daftar umum bidang tanah yang akurat, dan pemeliharaan data yang selalu diperbarui. Kekhawatiran masyarakat terkait kebocoran data telah diantisipasi dengan kerja sama BPN dan BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara) yang menjamin perlindungan siber nasional melalui sistem keamanan berlapis.

Dengan demikian, pendaftaran tanah elektronik di Kota Medan telah didesain untuk menjamin efektivitas, keamanan, dan kepastian hukum yang lebih baik dalam pengelolaan hak atas tanah.

4. KESIMPULAN

Pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik merupakan implementasi dari kebijakan digitalisasi layanan pertanahan yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 dan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, dengan tujuan meningkatkan pelayanan yang mudah, cepat, aman, dan efisien. Pelaksanaannya dilakukan secara bertahap oleh Kantor Pertanahan, termasuk di Kota Medan, melalui prosedur digital mulai dari pengajuan sukarela oleh masyarakat, validasi sertifikat lama, hingga penerbitan sertifikat elektronik yang dikirim melalui email. Prosesnya melibatkan pemindaian dokumen penting dan input data secara online oleh PPAT, lalu dilanjutkan dengan pencetakan pengantar yang dibawa ke Kantor Pertanahan. Sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat konvensional karena sah apabila sesuai dengan data buku tanah, dan kehadirannya diharapkan memperkuat kepastian hukum, mengurangi potensi pemalsuan, serta mendukung efisiensi administrasi pertanahan di era digital.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiory, 2020, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group).
- Adrian Sutedi, 2018, *Sertifikat hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2019, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2020, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justita Surabaya.

- Agung Nugraha dan Agus Mahardika, “Penerapan Tanda Tangan Elektronik Pada Sistem Elektronik Pemerintahan Guna Mendukung E-Government”, Seminar Nasional Sistem Informasi Indonesia, 1 Nopember 201, halaman 361.
- Ana Silviana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 4 Issue 1, Maret 2021.
- Asmadi, E., Mansar, A., Eddy, T., Dewata, M. F. N., Wajdi, F., & Ghapa, N. binti. (2024). Data theft and the law on protection of personal data: A thematic analysis. *Jurnal Hukum Novelty*, 15(2), 268–285.
- Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, 2018, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Baiq Henni Paramita Rosandi, “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan”, *Dalam Jurnal IUS* Vol. IV No. 3 Desember 2016.
- Dian Aries Mujiburohman, “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik”, *Dalam Jurnal Bhumi* Vol. 7 No. 1 Mei 2021.
- Edmon Makarim, 2017, *Pengantar Hukum Telematika Suatu Kompilasi Kajian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Eko Yulian Isnur, 2019, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan tanah*, Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Dalam Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 1 Januari-Februari 2017.
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa FH UMSU*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- Jolanda Marhel, “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46 No. 3, Juli 2017, Halaman 249-256.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, 2020, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Pasal 37 Ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan/Pemindahan Hak Atas Tanah di dalam Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021.
- Rahmat Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- Reynaldi A. Dilapanga, “Sertifikat Kepemilikan Hak atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”, *Dalam Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 5 Juli 2017.
- Samsaimun, 2018, *PERATURAN JABATAN PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Bandung: PRC (Pustaka Reka Cipta).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group.
- Yunus Wahid, 2019, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group.