

Sosialisasi E-Sertifikat Hak Atas Tanah Di Desa Petanang Kec. Kumpeh Iilir Kab. Muaro Jambi

Rosmidah, Elizabeth Siregar, Dony Yusra Pebrianto
Fakultas Hukum, Universitas Jambi

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 19 UUPA Pemerintah mengatur Pendaftaran tanah melalui PP No.10 Tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997. Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pada masa covid, maka pemerintah meningkatkan layanan pertanahan dengan suatu kebijakan berupa kemudahan dalam pemberian hak-hak masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik yakni melalui layanan pertanahan yang dilakukan dengan sistem digital melalui elektronik. Pemanfaatan teknologi digital ini menjadi perhatian/sorotan khusus dengan terbitnya Permen Agraria dan Tata Ruang No. 1 Tahun 2021. Hal ini menjadi kekhawatiran dan permasalahan bagi masyarakat, Oleh sebab ini maka diadakan penyuluhan hukum di Desa Petanang Kecamatan Kumpeh Iilir Kab. Muaro Jambi. Penyuluhan ini dihadiri Kepala desa dan sekretaris, anggota BPD, ibu Ketua PKK Desa dan warga masyarakat. Kecemasan publik tentang sertifikat tanah elektronik salah satunya didasari masalah keamanan. Apalagi, tidak sedikit masyarakat yang merasa bahwa dengan memegang salinan sertifikat tanah dalam bentuk fisik amat vital, terutama saat terjadi sengketa. Bukan hanya itu, kasus sertifikat kepemilikan tanah ganda cukup banyak terjadi, sehingga publik pun sulit untuk begitu saja percaya dengan rencana pemerintah untuk beralih ke sertifikat elektronik atau dikenal dengan sertifikat-el. Selain itu, sistem keamanan digital pemerintah untuk sertifikat tanah elektronik ini juga masih menjadi tanda tanya. Bagaimana apabila terjadi peretasan yang mengakibatkan kebocoran data penting masyarakat, sehingga bisa disalahgunakan pihak-pihak tidak bertanggung jawab. Peraturan ini perlu ditinjau kembali, apakah sudah saatnya pemerintah menerapkan system elektronik dalam proses pendaftaran tanah mengingat sejumlah kasus sertifikat ganda terus meningkat.

Kata kunci: sertifikat elektronik, kepastian hukum.

PENDAHULUAN

Tanah bagi bangsa Indonesia sangat bernilai sehingga pemimpin bangsa Indonesia merumuskan secara konkrit dan mendalam dengan penuh pengertian filosofis substansial tentang tanah dan sumber daya alam di dalam Konstitusi, "Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam di kuasai negara dan di pergunakan untuk kemakmuran rakyat"

Sebagai makhluk sosial, kehidupan manusia akan terus dipengaruhi arus globalisasi, dan sudah barang tentu akan diikuti akan kebutuhan tanah yang terus meningkat, sehingga sering menimbulkan masalah yang amat kompleks. Pemerintah sudah mengantisipasi hal ini dengan menerbitkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dan selanjutnya disebut dengan UUPA. Lahirnya UUPA merupakan tonggak baru bangsa dalam hukum pertanahan. Terkait pendaftaran tanah, pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kembali menegaskan pentingnya masyarakat mendaftarkan tanahnya.

Untuk memperoleh hak atas tanah harus melalui beberapa tahapan prosedur. Pada tahap pendaftaran tanah diadakan pengecekan untuk dapat di terbitkan sertifikat hak atas kepemilikan tanah hal ini untuk menghindari kesalahan subyek dan obyek tanah. “Tanpa melalui proses tersebut tidak akan mungkin seseorang memiliki alas hak yang kuat atas tanahnya.”²³ Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah menyatakan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.“

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.²⁴ Boedi Harsono mengemukakan bahwa:

“Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.”²⁵

Menurut MP. Siahaan, bahwa dalam pendaftaran tanah yang terpenting adalah adanya catatan identitas atas tanah yang dimiliki dan dikuasai. “Identitas tanah adalah keterangan- keterangan mengenai sebidang tanah sehingga sebidang tanah tersebut jelas jenis haknya, luasnya, batas-batasnya, keadaannya, letaknya, siapa yang memiliki atau menguasai dan ciri-ciri khas lainnya.”²⁶ Pengertian pendaftaran tanah oleh pemerintah ‘rechtkadaster’ dan bukan suatu pendaftaran tanah demi kepentingan pajak dan bukan pula suatu kadaster ekonomi yang ditemukan di beberapa negara.

“Pada sisi lain AP. Parlindungan berkomentar dalam Pasal 19 UUPA diantaranya tentang: sertifikat di terbitkan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik. Selain itu juga kantor pertanahan sebagai kantor utana yang diperlukan masyarakat untuk memberikan informasi yang penting berkaitan dengan pertanahan. Untuk melaksanakan semua hal yang berkaitan dengan pertanahan termasuk salah satunya adalah hak atas tanah, maka sangat di perlukan ketertiban administrasi agar semua bisa tercatat dengan baik dan tidak merugikan masyarakat.”²⁷

Dalam Pasal 19 UUPA menunjukkan upaya Pemerintah untuk mengatur dan memberikan adanya suatu jaminan kepastian hukum, meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas

²³ Dewa Ayu Widyani, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia menurut UUPA, Jurnal Hukum to-ra, vol 1, No. 3 Desember 2015.*

²⁴ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP 24 Tahun 1997)*, Diklat, 1997, hal. 8

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1982, hal. 87

²⁶ MP. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Teori dan Praktek), PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2003, hal. 16

²⁷ A.P. Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 2

tanah); jaminan mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah) dan mengenai hak atas tanahnya.²⁸

Beberapasengketa/konflik pertanahan yang terjadi di Indonesia, masih menunjukkan belum optimalnya masalah administrasi di bidang pertanahan dan perlu perbaikan-perbaikan di masa yang akan datang, sehingga meminimalisir terjadinya sengketa atau konflik pertanahan. Terjadinya permasalahan dibidang pertanahan karena sistem di Indonesia masih menggunakan sistem pendaftaran publikasi negatif yang bertendensi positif. Dalam sistem ini, pemerintah belum mampu memberikan kepada pemegang bukti sah (pemilik sertifikat) suatu kepastian hukum atas sertifikat tersebut karena semua kebenaran data maupun informasi dalam sertifikat pemerintah juga tidak bertanggung jawab, semua data akan dianggap benar, jika tidak ada pihak yang keberatan atau menggugat, dengan terbitnya sertifikat itu. Masalah pertanahan di Indonesia sendiri masih banyak konflik terjadi terutama masalah sengketa lahan yang belum terselesaikan berkaitan juga dengan hak atas tanah.²⁹

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif yaitu, suatu sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak, tapi sistem publikasinya belum dapat murni. Hal ini disebabkan karena sertifikat itu belum pasti kebenarannya sesuai data fisik dan data yuridis yang di cantumkan dalam sertifikat, tapi tetap oleh Pengadilan harus dinyatakan sebagai data yang benar selama belum ada alat pembuktian lain yang bisa membuktikan sebaliknya dari pihak lainnya yang keberatan dengan terbitnya sertifikat.

“Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang”.³⁰ Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas suatu bidang tanah.

Sistem pendaftaran tanah di suatu Negara diatur berdasarkan pada asas yang dianut dinegara tersebut. Setiap Negara memiliki sistem publikasi tanah yang berbeda yang bisa saja tidak sama dengan negara lainnya. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada dua jenis, yaitu sistem publikasi positif dan negatif. Perbedaan kedua sistem publikasi ini ada pada jenis sistem pendaftarannya. Dalam sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak, sedangkan sistem publikasi negatif menggunakan sistem pendaftaran akta.

Sertifikat adalah bukti hak bagi pemegang hak atas tanah, setelah mengikuti semua prosedur pendaftaran tanah sesuai ketentuan. Terbitnya sertifikat akan terjamin eksistensi hak atas tanah bagi pemiliknya, walaupun tanah miliknya itu nantinya difungsikan dalam bentuk lain, misalnya bentuk lalu lintas perdagangan. “Pendaftaran tanah ini perlu dilakukan agar makna tanah bagi manusia dapat memberikan manfaat yang besar sesuai yang diharapkan.”³¹

Pada masa covid 19 dan perlu peningkatan layanan pertanahan guna mewujudkan kepastian hukum, namun terkendala dalam hal mengurus langsung ke kantor pertanahan, maka pemerintah dalam kondisi ini harus mengambil suatu terobosan baru untuk memberikan kemudahan pada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik berkaitan dengan haknya, dengan layanan pertanahan melalui sistem digital (E-Sertifikat), agar masyarakat tetap bisa memperoleh haknya walaupun masa pandemi seperti saat ini.

²⁸ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), Hal. 15.

²⁹ Direktorat Tata Ruang Dan Pertanahan, Bapenas, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*

³⁰ Aartje Tehupelory, *Sertifikat Tanah Elektronik, Perlukah*, Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Unkris, Jakarta.

³¹ Harris Yonatan Parmahan Sibue, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali*, *Jurnal Negara Hukum* Vol. 2, No. 2 November 2011, hlm 289

Berdasarkan perkembangan tersebut telah terbit Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Sofyan Djalil, mengatakan “sertifikat tanah elektronik memiliki tingkat keamanan yang baik. Pemerintah memberikan perlindungan berlapis berdasarkan standar keamanan yang ada”³². Sertifikat tanah elektronik ini antara lain mengikuti standar keamanan dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemkominfo).

Masyarakat di Desa Petanang sehari-hari bekerja sebagai petani dan sebagian berusaha dibidang perdagangan dengan tingkat pendidikan yang bervariasi. Dengan adanya kekurangan pemahaman tentang pentingnya suatu pendaftaran tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat di desa tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang ada pada mitra perihal masih banyak tanah masyarakat yang belum dilakukan pendaftaran tanah, maka perlu didorong untuk memahami tujuan hukum pendaftaran tanah, berikut:

1. Melakukan kegiatan sosialisasi melalui penyuluhan tentang e-sertipikat sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021
2. Melakukan pendampingan terhadap masyarakat dan perangkat desa sebagai upaya untuk mendorong agar masyarakat terutama lokasi pengabdian Desa Petanang Kecamatan Kumpeh Ilir Kabupaten Muaro Jambi semua wilayahnya telah dilakukan pendaftaran tanah.
3. Meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah, hubungan hukum antara orang dengan tanah.
4. Memberikan pemahaman bagi perlindungan hukum masyarakat berkaitan dengan hak-haknya atas tanah yang diambil perusahaan atau pemerintah
5. Mencarikan solusikan upaya yang perlu dilakukan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah pada masyarakat.
6. Pemahaman para pihak terhadap Alternatif yang dapat dilakukan dalam penyelesaian konflik pertanahan dengan perusahaan perkebunan.
7. Meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap hak-hak atas tanah menurut hukum pertanahan Indonesia.
8. Melindungi dan memberikan kepastian hukum hak-hak masyarakat atas tanah.
9. Terbentuknya kesepakatan kerja sama antara masyarakat sekitar dengan pihak perusahaan sebagai wujud peranan masyarakat dalam mendukung iklim investasi

Oleh karena itu, maka permasalahan pengabdian ini adalah:

- a. Bagaimana meningkatkan pemahaman masyarakat terkait sertifikat elektronik?
- b. Bagaimana upaya meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah?

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan pengabdian merupakan salah satu Tri Darma Perguruan Tinggi sehingga merupakan kewajiban perguruan tinggi untuk mengabdikan kepada masyarakat dalam bentuk memberikan penyuluhan hukum bagi masyarakat. Tahapan persiapan ini dimulai dengan melakukan kegiatan penjangkauan khalayak sasaran yang memungkinkan untuk dilaksanakan kegiatan pengabdian pada masyarakat, dan setelah di pertimbangkan maka yang menjadi sasaran terpilih adalah Desa Petanang Kecamatan Kumpeh Ilir Kabupaten Muaro Jambi dengan dasar pertimbangan bahwa di desa tersebut. masih banyak tanah masyarakat yang belum dilakukan pendaftaran. Tahapan pelaksanaan dilakukan dengan cara menentukan

³² <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4478479/sofyan-djalil-sertifikat-tanah-elektronik-punya-keamanan-b>

tanggal pelaksanaan sesuai kesepakatan tim dan mitra. Nara sumber yang ditetapkan untuk menyampaikan atau memaparkan materi dalam kegiatan pengabdian pada masyarakat ini adalah semua anggota tim pengabdian. Setelah ditentukan tanggal pelaksanaan kegiatan maka ditentukan materi dan narasumber untuk kegiatan tersebut yang meliputi:

1. Definisi dari pendaftaran tanah
2. Tujuan dan manfaat pendaftaran tanah
3. Sistem pendaftaran tanah,
4. Pengaturan pendaftaran tanah
5. Prosedur pendaftaran tanah
6. Syarat pendaftaran tanah
7. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah.

Penyampaian materi dilakukan dengan metode ceramah dan visualisasi oleh para narasumber dilanjutkan sesi diskusi dan tanya jawab yang melibatkan peran aktif para peserta kegiatan pengabdian pada masyarakat yaitu masyarakat yang belum melakukan pendaftaran hak atas tanahnya sebagai sasaran strategis dalam kegiatan ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Meningkatkan Pemahaman Masyarakat Terkait Sertifikat Elektronik.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Oleh karena itu pemerintah menyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, namun karena PP ini dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan, maka terbitlah PP No. 24 Tahun 1997.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa “terbitnya PP No. 24 tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.”³³

Salah satu tujuan pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

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. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru kemudian pada Pasal 13 ayat (3) PP No. 10 tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat yaitu Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu

³³ Maria S.W Sumardjono, *Kepastian Hukum dan perlindungan Hukum Dalam pendaftaran Tanah, Makalah, seminar nasional kebijakan baru pendaftaran tanah dan pajak-pajak yang terkait: suatu proses sosialisasi dan tantangannya*, kerja sama FH UGM dan BPN, Yogyakarta, 13 September 1997, hlm. 1.

Bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Maksud diterbitkannya sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemeganghaknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Kemajuan peradaban masyarakat ternyata memunculkan era digital yang bertujuan mempermudah segala kegiatan kehidupan bernegara melalui kecanggihan teknologi yang lebih efisien, praktis dan modern. Perkembangan kehidupan menuju era digitalisasi tidak dapat dihindari, suka tidak suka era digital merasuk dalam kehidupan masyarakat dan dunia. Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan pemerintah mulai menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Jalil pada tanggal 12 Januari 2021. Belaid ini ternyata mengejutkan masyarakat sehingga menuai pro dan kontra.

Tujuan pemerintah menerbitkan PMA No. 1 Tahun 2021 adalah untuk “mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, serta perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik; di samping itu bahwa untuk mewujudkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik sebagaimana dimaksud dalam huruf a, hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik”.Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Terkait peraturan tentang sertifika elektronik ternyata menimbulkan keresahan di masyarakat, sehingga timbul persoalan sejauh mana jaminan keamanan data elektronik dalam pengakuan terhadap bukti kepemilikan. Secara positif, akses sertifikat dapat dipermudah apabila pemerintah melakukan pembenahan pendataan. Pemanfaatan teknologi digital ini menjadi perhatian/sorotan di masyarakat dimana timbul kekhawatiran bahwa pemerintah akan menarik seluruh sertifikat masyarakat.

Oleh karena itu pemerintah telah mengeluarkan kebijakan untuk mengganti sertifikat tanah konvensional (kertas) menjadi sertifikat tanah elektronik. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP ini merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pasal 84 menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran3tanah dapat dilakukan secara elektroni.

Banyanya gejolak dimasyarakat terkait sertifikat elektronik, maka perlu dilakukan upaya peningkatan pemahaman dan pengetahuan masyarakat terkait sertifikat elektronik dengan memberikan penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah, manfaat sertifikat elektronik, perlindungan hukum bagi masyarakat terkait sertifikat elektronik, penyimpanan data base masyarakat dan pendaftaran tanah secara elektronik ini akan dilakukan secara bertahap. “Sertifikat elektronik ini nantinya akan mendukung budaya paperless office di era digital, mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses kapan saja dan di mana

saja, menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik,"³⁴

Meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah.

Masyarakat umum seringkali mempersoalkan tentang upaya mencapai tujuan kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah karena meskipun sudah dilakukan pendaftaran tanah dan telah memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat namun sering muncul orang-orang yang menguasai tanah tersebut meskipun tidak ada hubungan hukum dengan tanah baik secara formal maupun materil. Padahal dalam keadaan demikian seharusnya dianut asas "Nemo Plus Juris", dimana seharusnya "tiada seorangpun yang dapat menyerahkan hak lebih daripada jumlah hak yang ada padanya".

Di samping itu sering pula terjadi dimana orang yang memang benar-benar memiliki tanah secara materil tetapi karena pembuktian hak yang dimiliki tidak dicatat menurut hukum pertanahan dan hukum benda akhirnya harus rela digugat di Pengadilan karena tidak dilaksanakannya administrasi pertanahan dengan baik artinya tidak mengikuti ketentuan formalnya karena tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh kepastian hukum namun setelah ada sertifikat hak atas tanah justru pemilik hak atas tanah digugat di pengadilan atas kepemilikan tanah dan kalah.

Pendaftaran tanah sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa tanah yang disebabkan oleh mafia tanah. Karena itu mendorong pemerintahan sekarang untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Hal ini tertuang dalam Rencana Strategis (Restra) tahun 2020-2024. Restra tersebut juga dirancang untuk mendukung Rencana Pembangunan jangka Menengah Nasional (RPJMN) milik Pemerintah Tahun 2020-2024. Menurut kementerian ATR/BPN pendaftaran tanah ditargetkan akan selesai tahun 2025.

Pelayanan pendaftaran tanah akan dimaksimalkan pemerintah akan tetapi karena kondisi covid-19 maka layanan administrasi pertanahan dilakukan melalui elektronik. Terdapat empat layanan pertanahan yang sudah terintegrasi secara elektronik yakni Hak Tanggunga; Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT); Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT); serta Pengecekan Sertipikat tanah.

{Banyaknya konflik pertanahan menunjukkan bahwa administrasi pertanahan belum berjalan dengan baik. "Konflik agraria di Indonesia terus meningkat. Akumulasi permasalahan pertanahan yang masuk ke Mahkamah Agung diperkirakan berkisar antara 60% hingga 70% setiap tahun dan belum terhitung kasus yang selesai etika diputus pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding (Abdurrahman, 2009). Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2014) mencatat terdapat 5.878 kasus pertanahan yang masuk ke BPN-RI tahun 2014. Kasus-kasus tersebut terdiri dari kasus yang belum terselesaikan di tahun 2013 sebanyak 1.927 kasus dan kasus baru di tahun 2014 sebanyak 3.906 kasus. Dari 5.878 kasus tersebut, sebanyak 2.910 kasus (57,92%) sudah terselesaikan dan masih ada sisa kasus sebanyak 2.968 kasus belum erselesaikan Laporan Kinerja BPN, 2014). "³⁵

Banyaknya terjadi konflik agraria ini telah menunjukkan bahwa administrasi pertanahan Indonesia membutuhkan perbaikan agar dapat memberikan kepastian hukum hak

³⁴ kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-sertifikat-tanah-elektronik?page=all

³⁵Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*, Penerbit Direktorat Tata Ruang, Bapenas 2016, hlm 1.

atas tanah. Salah satu akar permasalahan konflik agraria disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia berupa sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Dalam sistem pendaftaran negatif (stelsel negatif) bertendensi positif, pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertifikat). Pemerintah juga tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertifikat hak atas tanah. Data dan informasi dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat. Kondisi demikian menyebabkan timbulnya berbagai masalah, seperti timbulnya konflik dan sengketa lahan antar berbagai pihak di beberapa wilayah di Indonesia. Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia ini tertuang dalam beberapa peraturan erundang-undangan terkait pendaftaran tanah, seperti Keputusan Mahkamah Agung No 495/Sip/1975; Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Di samping itu, penggunaan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif dapat memberikan implikasi yang buruk terhadap pembangunan nasional, antara lain: 1. Registering property Indonesia menjadi rendah akibat tingginya biaya pengurusan dan kualitas administrasi pertanahan yang masih rendah. 2. Potensi konflik antar-masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah dapat mengganggu stabilitas keamanan nasional, termasuk mengancam integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pertumbuhan ekonomi nasional terhambat yang berujung pada menurunnya kesejahteraan masyarakat.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 adalah: Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah. Memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum itu meliputi

- a. Kepastian status hak yang didaftar artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas satuan Rumah susun dan Tanah Wakaf.
- b. Kepastian Subyek Hak artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui siapa pemegang haknya, apakah perseorangan (WNI atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara resmi bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- c. Kepastian obyek haknya artinya melalui pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat serta berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Di samping memberikan kepastian hukum, dengan pendaftaran tanah juga menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah dilaksanakan secara sistematis dan secara sporadis. Melalui PP No. 18 Tahun 2021 pemerintah menentukan dalam Pasal 84 ayat (1) bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Namun penerapan pendaftaran tanah secara elektronik akan diselenggarakan secara bertahap. Akan tetapi

pemerintah menegaskan bahwa pemilik tanah wajib mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis. Apabila pemilik tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis, maka pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik.



KESIMPULAN DAN SARAN

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 19 UUPA Pemerintah mengatur Pendaftaran tanah melalui PP No.10 Tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997. Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pada masa covid, maka pemerintah meningkatkan layanan pertanahan dengan suatu kebijakan berupa kemudahan dalam pemberian hak-hak masyarakat untuk mendapatkan pelayanan publik yakni melalui layanan pertanahan yang dilakukan dengan sistem digital melalui elektronik. Pemanfaatan teknologi digital ini menjadi perhatian/sorotan khusus dengan terbitnya Permen Agraria dan Tata Ruang No. 1 Tahun 2021. Hal ini menjadi kekhawatiran dan permasalahan bagi masyarakat, Oleh sebab ini maka diadakan penyuluhan hukum di Desa Petanang Kecamatan Kumpeh Ilir Kab. Muaro Jambi. Penyuluhan ini dihadiri Kepala desa dan sekretaris, anggota BPD, ibu Ketua PKK Desa dan warga masyarakat. Kecemasan publik tentang sertifikat tanah elektronik salah satunya didasari masalah keamanan. Apalagi, tidak sedikit masyarakat yang merasa bahwa dengan memegang salinan sertifikat tanah dalam bentuk fisik amat vital, terutama saat terjadi sengketa. Bukan hanya itu, kasus sertifikat kepemilikan tanah ganda cukup banyak terjadi, sehingga publik pun sulit untuk begitu saja percaya dengan rencana pemerintah untuk beralih ke sertifikat elektronik atau dikenal dengan sertifikat-el.

Selain itu, sistem keamanan digital pemerintah untuk sertifikat tanah elektronik ini juga masih menjadi tanda tanya. Bagaimana apabila terjadi peretasan yang mengakibatkan kebocoran data penting masyarakat, sehingga bisa disalahgunakan pihak-pihak tidak bertanggung jawab. Peraturan ini perlu ditinjau kembali, apakah sudah saatnya pemerintah menerapkan system elektronik dalam proses pendaftaran tanah mengingat sejumlah kasus sertifikat ganda terus meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupelory, *Sertifikat Tanah Elektronik, Perlukah*, Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Unkris, Jakarta.
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (PP 24 Tahun 1997)*, Diktat, 1997.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1982.
- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum USU Press, 2000.
- Direktorat Tata Ruang Dan Pertanahan, Bapenas, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*.
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, *Kajian Persiapan perubahan sistem pendaptaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*, Jakarta, 2016.
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, *Kajian Persiapan perubahan sistem pendaptaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia*, Jakarta, 2016.
- Harris Yonatan Parmahan Sibue, *Arti Penting Pendaptaran Tanah Untuk Pertama kali*, Jurnal Negara Hukum Vol. 2, No. 2 November 2011.
- I Dewa Ayu Widyani, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia menurut UUPA*, *Jurnal Hukum to-ra*, vol 1, No. 3 Desember 2015.
- MP. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teori dan Praktek)*, PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2003.
- Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008.
- <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/05/131151621/sertifikat-elektronik-dan-konflik-pertanahan-yang-belum-tuntas?page=all>.