

PELAKSANAAN SERTIFIKASI TANAH BARANG MILIK NEGARA SECARA ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA

Aldebaran Mohammad Rifqi¹, Sutrisno²

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,

Email: ¹ 20071010141@student.upnjatim.ac.id

² Sutrisno.sh@upnjatim.ac.id

Abstrak:

Sertifikat elektronik, yang juga disebut sertifikat-el, adalah sertifikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik. Sertifikat elektronik harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam PERMEN ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 yang mengatur sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data, dan tanda tangan elektronik. Semua kondisi yang dijelaskan dalam proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini disajikan dalam dokumen elektronik. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu untuk meninjau bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diimplementasikan dan fakta yang terjadi di masyarakat. penelitian ini dilakukan dengan melihat kondisi dalam masyarakat yang bertujuan untuk mengetahui fakta dan data yang sebenarnya. Berdasarkan hasil penulisan penelitian dan pembahasan penulis terkait pelaksanaan sertifikasi tanah BMN secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ini sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang dijelaskan di dalam PP No. 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan BMN, PERMEN ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, dan PERMEN ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang pendaftaran tanah elektronik. Pada saat pelaksanaan sertifikasi-el pertama kali ini pihak instansi Kantor Kota Administrasi Jakarta Utara masih mengalami banyak kendala yang dikarenakan kurangnya edukasi dan pemahaman terkait kebijakan baru ini. Namun seiring berjalannya waktu pihak internal Kantor dapat menuntaskan target dan kewajiban penerbitan sertifikat-el tuntas dan tepat waktu.

Kata Kunci: *Sertifikat elektronik, Sertifikat-el, Barang Milik Negara.*

Abstract

Electronic certificates, which are also called e-certificates, are certificates issued in the form of electronic documents via an electronic system. Electronic certificates must meet the requirements stipulated in PERMEN ATR/BPN No. 1 of 2021 which regulates electronic systems, electronic documents, data, databases and electronic signatures. All conditions described in the land registration process through this electronic system are presented in electronic documents. This research uses empirical juridical research, namely to review how applicable legal provisions are implemented and the facts that occur in society. This research was carried out by looking at conditions in society with the aim of knowing the actual facts and data. Based on the results of research writing and the author's discussion regarding the implementation of electronic BMN land certification at the North Jakarta City Administration Land Office in accordance with applicable laws and regulations, as stated in explained in PP no. 6 of 2006 concerning BMN management, PERMEN ATR/BPN No. 1 of 2021 concerning electronic certificates, and PERMEN ATR/BPN No. 3 of 2023 concerning electronic land registration. During the implementation of this first e-certification, the Kantor City Administration of North Jakarta still experienced many obstacles caused by a lack of education and understanding regarding this new policy. However, as time went by, Kantor's internal parties were able to complete the targets and obligations of issuing e-certificates completely and on time.

Keywords: *Electronic certificate, e-certificate, State Property.*

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu aset paling berharga di dunia ini, yang sepanjang sejarah peradaban manusia selalu menghadirkan berbagai masalah kompleks.¹ Di Indonesia, dengan wilayah daratan yang sangat luas, persoalan tanah menjadi salah satu isu paling mendesak di antara masalah lainnya. Oleh karena itu, tidak mengherankan bahwa setelah Indonesia merdeka, langkah pertama yang diambil oleh para pemimpin bangsa saat itu adalah melaksanakan proyek "*landreform*," yang ditandai dengan disahkannya UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.² Sertifikat memiliki kekuatan yang berperan sangat penting, pertama sertifikat memiliki fungsi untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan suatu bidang tanah bagi pihak yang namanya tertera didalam sertifikat tersebut. Penerbitan sertifikat ini bertujuan untuk mencegah adanya sengketa tanah, kepemilikan sertifikat akan memberikan ketenangan bagi pemilik bidang tanah karena sertifikat akan melindungi hak atas tanahnya dari gangguan-gangguan tindakan sewenang-wenang dari siapapun.

Bentuk dari legalisasi aset masyarakat ialah sertifikat merupakan sebuah akses atas hak-hak dasar masyarakat, yakni tanah merupakan sebuah kerangka dasar dalam system penopang kehidupan (*life support sytem*). Manusia beraktifitas di atas tanah dan terdapat banyak juga permasalahan yang timbul berkesinambungan dengan hubungan antara manusia dan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan tanah bukan sekedar permukaan bumi, melainkan termasuk bumi, air, ruang angkasa dan seluruh kekayaan alam yang terdapat didalamnya, hal ini tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menjelaskan bahwa "Bumi, Air, dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanffatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini melambangkan hubungan antara manusia dengan tanah memiliki sifat yang abadi, dengan kata lain hubungan manusia dengan tanah ialah sesuatu yang sangat mendasar.³ Sertifikat itu sendiri merupakan suatu objek yang bersifat fundamental guna kepentingan individu, dimana telah diatur didalam hukum perdata.⁴

Bedasarkan *Overschrijving ordonnantie* Stb. 1834 No.2, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pendaftaran Tanah atas tanah- tanah yang dilandaskan Hukum Barat dan pendaftaran tanah kepada pemegang haknya. Alih-alih, tanah-tabag yang dilandaskan oleh Hukum Adat tidak dapat didaftarkan, oleh karena itu tanah tersebut tidak memiliki sertifikat dan tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum.⁵ Pendaftaran tanah dijelaskan didalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yakni pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkelanjutan, berkesinambungan, dan teratur, terdiri atas pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, berkaitan bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya untuk sejumlah bidang tanah yang telah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun dan juga hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah ditegaskan didalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) menjelaskan bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum ha katas tanah maka diadakan pendaftaran tanah yang dilaksanakan

¹ Rusyaidi, A. (2009). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Erlangga, hlm. 42.

² *Ibid*.

³ Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. hal 2.

⁴ Teddy Prima Anggriawan, A. M. (2023). *Pengantar Hukum Perdata*. Surabaya: Scopindo. Hal.2

⁵ *Ibid*. hlm 23.

pada seluruh Wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang telah diatur oleh peraturan pemerintah, Peraturan pemerintah yang dimaksud ini ialah PP No. 24 Tahun 1997.

Jakarta utara merupakan pusat perekonomian di Provinsi DKI Jakarta yang dimana di daerah tersebut terdapatnya banyak perusahaan-perusahaan asing, terdapat Pelabuhan yang dimana di sana terjadi proses ekspor impor. Selain itu di Jakarta utara terdapatnya perkembangan infrastruktur yang dimana menjadi daya tarik investor untuk datang untuk menjadi investor, contoh perkembangan infrastruktur yakni di Pantai Indah Kapuk. Pantai Indah Kapuk atau biasa disebut PIK, merupakan daerah pemukiman dan perekonomian elit yang dimana disana terdapat berbagai pertokoan, restoran, pusat Kesehatan, dan tempat-tempat hiburan, serta perkantoran.

Dengan didirikannya PIK ini menambah daya tarik investor dalam negeri maupun asing untuk menanamkan modalnya di wilayah Jakarta Utara. Dengan pesatnya perkembangan ekonomi dan infrastruktur di Jakarta Utara hal ini berdampak pada banyaknya permasalahan terkait pertanahan, dalam hal ini terkait adanya permasalahan kepemilikan tanah hingga pengaduan tanah guna perkembangan infrastruktur tersebut. Upaya penyelenggaraan *e-government*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sedang berusaha untuk melakukan perubahan dalam pelayanan publik di bidang pertanahan.⁶ Dengan perkembangan teknologi Era 4.0 mendorong Pemerintah Indonesia dalam melaksanakan pelayanan publik berbasis teknologi dari segala aspek pelayanan administrasi pemerintahan, dalam hal ini termasuk pelayanan berbasis teknologi di bidang pertanahan. Dengan disahkan aturan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik pada tanggal 12 Januari 2021. Pemahaman singkat mengenai PERMEN Agraria No.1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik mengatur terkait proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah yang dilaksanakan secara online atau elektronik, serta bukti hak atas tanah juga diterbitkan berbentuk dokumen digital yaitu disebut dengan Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el). Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 menjelaskan definisi sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik, yang juga disebut sertifikat-el, adalah sertifikat yang diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Metode Penelitian

Penulis dalam melakukan penulisan artikel ilmiah ini, menggunakan Jenis penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris yaitu untuk meninjau bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diimplementasikan dan fakta yang terjadi di masyarakat.⁷ Dalam penelitian yuridis empiris ini didasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder yang mengarah pada setiap norma yang dimuat dalam perundang-undangan. Pada proses pemecahan persoalan yang ada dalam topik artikel ilmiah ini dengan menggunakan pendekatan *socio-legal jurisprudence* yang dimana penulis memerlukan berbagai ilmu social dan hukum guna mengkaji keberadaan hukum positif (negara), sehingga dapat mengetahui pelaksanaan sertifikasi tanah BMN secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara serta untuk mengetahui hambatan dan Upaya dari adanya penerbitan sertifikat elektronik bagi pemilik bidang hak atas tanah. Data ini ditemukan dari buku, artikel, wawancara dan bahan bacaan lainnya yang relevan dengan penelitian guna memperdalam subjek serta objek penelitian.

⁶ Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, (2023). Tumpang Tindih atas Tanah. *Jurnal Legal Spirit*, Vol 7(2), hlm. 208.

⁷ Fajar, M. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 51.

Pembahasan Dan Hasil Penelitian

Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Bmn Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara

Sistem sertifikat digital ini diterbitkan untuk melakukan pencatatan terhadap perubahan status kepemilikan tanah secara *real-time*, sehingga sistem ini mampu mempercepat proses administrasi yang umumnya memakan waktu yang cukup lama. Sertifikat-el bermanfaat untuk meningkatkan efisiensi pelayanan publik, para pemegang hak, notaris, pihak bank, dan pihak lain dapat mengakses sertifikat hak atas tanah dengan cepat menggunakan sistem sertifikat-el tanpa datang ke Kantor setempat untuk melakukan pengecekan.⁸ Dalam hal ini PEMPROV DKI Jakarta melakukan sertifikasi secara elektronik terkait aset tanah kepemilikannya yang disebut sebagai Tanah Barang Milik Daerah atau BMN dengan mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL di Kantor Kota Administrasi Jakarta Utara pada pertengahan 2023. Berdasarkan bagan di atas ini prosedur pengsertifikatan tanah dibagi menjadi 5 tahap sebagaimana yang tertulis di dalam Jurnal Teknis PTS. Berikut ialah penjelasannya:

1. Pengukuran

Tahapan awal dari kegiatan PTSL Kantor adalah membuat tim Pelaksana PTSL didalamnya terdiri dari tim untuk mengumpulkan data fisik dan tim untuk mengumpulkan data yuridis. Pada tim fisik memiliki tugas dan bagian untuk melakukan pengukuran, pemetaan batas keliling, dan pemetaan bidang tanah per bidangnya. Dalam hal ini lokasi bidang tanah BMN ini terletak di Kecamatan Cilincing, para petugas pengukuran mengukur bidang tanah di lokasi tersebut. Kegiatan pengukuran ini berfungsi untuk mengumpulkan data fisik yang didalamnya terdiri dari: Luas bidang tanah, lebar bidang tanah, batas-batas dari bidang tanah, untuk mengetahui titik Lokasi beserta titik koordinat dari bidang tanah.

2. Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis

Pada tahapan ini pihak Kantor melakukan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanahnya dengan menggunakan daftar isian, peta bidang, dan data entri yang tercantum didalam data elektronik aplikasi KKP. Untuk mengumpulkan data fisik pihak Kantor melakukan pengukuran atau *plotting*, dan nantinya hasil dari pengukuran tersebut akan dicetak menjadi peta bidang tanah atau PBT dan peta tersebut diunggah ke dalam KKP. Data yuridis dapat dikelola setelah PBT terbit dan didalamnya terdapat nomor induk bidang atau NIB, pihak Kantor akan melakukan pengelolaan terhadap berkas-berkas alas hak yang telah dikumpulkan.

3. Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak

Dalam tahap ini pihak panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis, untuk bukti kepemilikan dari bidang tanah tersebut jika tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka pihak Pemprov dapat melengkapinya dan dibuktikan dengan membuat surat pernyataan tertulis terkait kepemilikan atau penguasaan fisik atas itikad baik oleh pihak yang berhak. Itikad baik dapat dibuktikan oleh pihak yang menguasai dengan membawakan beberapa bukti fisik keaslian secara fisik menguasai, menggunakan, melakukan pemafaatan serta pemeliharaan bidang tanah, dan diperoleh dengan cara yang sah dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini apabila tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan tidak dalam keadaan sengketa dan bukan bidang yang tumpang tindih milik warga, maka bidang tanah tersebut dapat dimiliki secara sah oleh pihak yang berhak.

⁸ Syarfaatul Hidayah, d. (2024). Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, Vol. , hlm 190 Doi:<https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2793>

4. Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya

Hasil rekap data yuridis yang telah dilampirkan ke dalam Risalah Penelitian Data Yuridis terkait bidang-bidang tanah yang telah dipetakan kedalam PBT akan dimasukkan ke dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah. Karena PTSL didalamnya terdapat asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka untuk memenuhinya data fisik dan data yuridis dan PBT diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari sesuai dengan kalender pada kelurahan dan tim adjudikasi PTSL. Asas publisitas memiliki arti sebagai pengumuman yang akan diberikan kepada Masyarakat terkait status kepemilikan hak atas tanah. Maka dari itu kepada pihak yang berhak atau memiliki kepentingan diberikan kesempatan waktu untuk hadir dan melakukan pengajuan keberatan terkait Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama jangka waktu pengumuman masih berlaku. Setelah masa pengumuman telah usai, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Adjudikasi PTSL yang ditulis dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

5. Penerbitan Surat Keterangan (DI 310)

Setelah dibentuknya Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202), tim Pelaksana PTSL akan menerbitkan surat keterangan untuk melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hal yang tercantum dalam surat keterangan tersebut usulan pemberian hak atas tanah berdasarkan jenis haknya dan tanda tangan dari Ketua Adjudikasi PTSL. Setelah surat keterangan (DI 310) ini terbit maka surat keterangan ini akan disahkan oleh Kepala Kantah.

6. Penetapan surat keterangan

Penetapan surat keterangan ini merupakan tahapan untuk menetapkan surat keterangan (DI 310) yang didalamnya menjelaskan usulan penetapan hak yang ditandatangani oleh Ketua Tim Adjudikasi PTSL dimana surat keterangan ini memiliki fungsi untuk melanjutkan bidang-bidang tanah untuk melanjutkan ke proses penerbitan sertifikat. Surat keterangan (DI 310) ditetapkan oleh Kepala Kantah dan diberikan tanda tangan oleh Kepala Kantah setempat.

7. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

a. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi syarat maka akan digolongkan ke dalam berkas katagori 1 atau kluster 1. Berkas katagori 1 itu sendiri merupakan katagori berkas yang telah memenuhi syarat untuk melanjutkan proses pembukuan hak yang dimana data fisik dan data yuridis pada bidang tanah tersebut telah lengkap, sesuai dengan data fisik maupun yuridis, dan tidak sedang terdapat sengketa yang sedang berlangsung. Apabila terdapat kesalahan atau ketidaklengkapan maka akan dikategorikan ke berkas katagori 2.

b. Pembukuan Hak

Dalam tahap ini pihak Kantah melakukan pembukuan hak sesuai hak yang diberikan yakni hak guna, hak pakai, dan hak milik. Untuk tahap ini sebelum adanya sertifikat elektronik, pembukuan hak dicantumkan pada blanko buku tanah, namun setelah di sahkannya peraturan penerbitan sertifikat elektronik pembukuan hak dilakukan di aplikasi KKP. Kepala Kantah hanya melampirkan tanda tangan elektronik dan tidak lagi memerlukan tanda tangan basah pada blanko.

c. Penerbitan Sertifikat Tanah

Setelah tahap pembukuan hak maka selanjutnya tahapan penerbitan sertifikat hak atas tanah, dimana hak milik, hak guna bangunan, hak pakai yang telah didaftarkan di buku tanah didalam aplikasi KKP dan sudah memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, akan diterbitkan dan dicantumkan di dalam sertifikat hak atas tanah elektronik. Didalam sertifikat

hak atas tanah tercantum jenis hak, identitas pemilik bidang tanah, luas bidang tanah, berakhirnya hak, dan batasan-batasan luas penggunaan tanah yang digambar pada peta bidang.

8. Pengecekan Ulang Berkas atau Warkah (DI 208)

Dalam tahap ini yang dimaksud dengan pengecekan berkas ulang ini merupakan penyelesaian dari penerbitan sertifikat, pengecekan kembali pada sertifikat hak atas tanah yang telah terbit, pengecekan seluruh data terkait sertifikat hak atas tanah pada aplikasi KKP, dan prosesi penyimpanan buku tanah pada gudang arsip Kantah BPN serta arsip data buku tanah pada aplikasi KKP.

9. Penyerahan sertifikat hak atas tanah beserta dokumentasi

Setelah seluruh rangkaian prosesi tahapan pelaksanaan PTSL telah selesai, maka tim pelaksana PTSL melakukan penyerahan sertifikat bersama yang bersangkutan, dalam hal ini pihak tim pelaksana PTSL melakukan penyerahan sertifikat-el kepada pihak PEMPROV beserta melakukan kegiatan dokumentasi.

Pendaftaran sertifikat-el atau SE merupakan salah satu hal penting dan utama. Mengingat pendaftaran tanah wajib dilakukan sebagai barang bukti otentik kepemilikan hak atas tanah pada satu orang yang berhak atas bidang tanah tersebut, hal ini telah diatur secara khusus dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Dalam Hukum Agraria Nasional terdapat konsep hak atas tanah yang dibagi dalam 2 konsep yaitu primer dan sekunder. Hak atas tanah primer merupakan hak atas tanah yang hanya bisa dimiliki dan dikuasai oleh seorang atau badan hukum dalam jangka waktu lama serta dapat dipindah tangankan kepada orang lain melalui jual beli, waris, dan hibah. Alasan diselenggarakannya sertifikat-el adalah untuk mempermudah penyimpanan dan pembukuan sertifikat tanah baik pihak pemilik hak dan juga pihak dari Kantah, selain itu terdapat alasan lain seperti mempermudah pemilik hak untuk mengakses alas haknya dimana pun ia berada tanpa membawa fisik sertifikatnya, meminimalisir resiko kerusakan, terselip bahkan kehilangan fisik sertifikat, meminimalisir tingkat kecurangan dan kejahatan terkait dokumen sertifikat tanah yang dimana dapat terjadi pemalsuan dan penculikan, sertifikat-el hanya dapat diakses oleh pemilik hak dan pihak Kantah yang memiliki kepentingan dan wewenang. Oleh karena itu sertifikat-El menjadi trobosan baru di Negeri kita ini.⁹

Di awal tahun 2024 ini terdapat 14 Kota lengkap dari 416 kabupaten dan 98 kota di Indonesia ini termasuk Kota Administrasi Jakarta Utara, Hal ini merupakan suatu prestasi besar bagi suatu Kantah karena telah dideklarasikan sebagai Kota lengkap. Sistematis penerapan sertifikasi elektronik di Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara sesuai dengan UU dan Permen yang tertulis dimana prosedur yang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada mulai dari pengumpulan alas hak yakni data fisik dan data yuridis hingga penerbitan sertifikat elektroniknya. Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara benar-benar berhati-hati dalam pengimplementasian perubahan pelayanan pertanahan yang baru, karena Kantah tersebut menjadi Kantah di Dalam menjalankan upaya penjagaan aset Barang Milik Negara (BMN) perlu dilakukan tata kelola dengan tertib dan baik terhadap aset BMN. BMN itu sendiri merupakan aset yang memiliki nilai atau jumlah yang cukup besar sehingga dalam mengelola aset BMN diperlukannya perlukannya tertib administrasi. Selain dilaksanakannya tertib administrasi hal ini diperlukan sebuah kepastian hukum terhadap aset BMN agar menghindari adanya permasalahan terkait pertanahan dengan dilakukannya sertifikasi hak milik atas tanah.

⁹ Wawancara Bapak Joko Hartanto selaku Staff Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Jakarta, pada 14 Agustus 2024

¹⁰Oleh karena itu Pemerintah mengatur peraturan terkait BMN dimana dalam penulisan ini sertifikat hak atas tanah BMN diterbitkan melalui program PTSL.

Bidang tanah BMN tersebut yang akan disertifikatkan telah direkap menjadi satu ke dalam PTSL yang dikategorikan sesuai dengan kecamatan dan kelurahannya. Bidang tanah BMN dan bidang tanah percobaan sertifikasi terletak pada 3 Kelurahan di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara dan terletak pada 2 Kelurahan di Wilayah Kepulauan Seribu. Pengkategorian ini dilakukan karena pelaksanaan PTSL dibagi menjadi beberapa tim sesuai dengan kelurahan yang terdapat di daerah pelayanan Kantor Kota Administrasi Jakarta Utara. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara merupakan kantor yang pertama di wilayah DKI Jakarta melakukan penerbitan Sertifikat tanah elektronik melalui program kerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau dikenal dengan program PTSL pada akhir tahun 2023. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah menyerahkan sekaligus meluncurkan sebanyak 21 bidang Sertifikat elektronik dari Wilayah Kabupaten Kepulauan Seribu diserahkan di Istana Negara oleh Presiden Republik Indonesia, selain itu terdapat Sertifikat 7 bidang Sertifikat Elektronik aset PLN. Selain itu pada tanggal 15 Februari 2024 Kantor Pertanahan Kota Administrasi juga telah melakukan penyerahan terhadap 35 Sertifikat elektronik Barang Milik Negara (BMN) dan Sertifikat elektronik Barang Milik Daerah (BMD) Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu.

Tantangan Dan Upaya Dari Adanya Penerbitan Sertifikat Elektronik Bagi Pemilik Bidang Hak Atas Tanah

Terdapat banyak permasalahan-permasalahan yang terjadi pada saat proses penerbitan sertifikat tanah dan terlebih saat ini menggunakan sistem baru yaitu menggunakan sistem elektronik. Tidak hanya masyarakat saja yang terdampak adanya sistem baru ini melainkan pihak internal BPN juga terkena dampaknya. Berikut ialah beberapa tantangan yang ada dalam penerbitan sertifikat-El ialah sebagai berikut;

1. Pemalsuan surat/ dokumen permohonan;
2. Rencana jahat yang diambil secara sepihak didalam PTSL;
3. Kurangnya pengetahuan petugas pihak Kantor terkait sertifikat elektronik;
4. Kurangnya pemahaman Masyarakat dengan adanya sistem sertifikat elektronik;
5. Kurangnya sosialisasi terkait sistem sertifikat elektronik secara menyeluruh;
6. Website KKP yang masih terus diadakan perbaikan dan *update* yang mengakibatkan proses terbitnya sertifikat elektronik terganggu;
7. Blangko baru yang kuotanya masih terbatas, hal ini menyebabkan *overlapping* pencetakan fisik sertifikat elektronik;
8. Beberapa pihak merasa kebijakan baru ini dianggap rumit dan tidak efisien karena pihak Kantor masih melakukan penyesuaian terhadap kebijakan baru ini;
9. Banyak terjadinya pencatatan identitas pemilik hak di dalam aplikasi Sentuh Tanahku

Seperti yang penulis sebutkan diatas, bahwa kebijakan baru dari Kementerian ATR/BPN masih terdapat beberapa kendala dalam penerapannya, menurut pihak Pejabat struktural hal ini merupakan suatu hal yang wajar diakibatkan oleh penyesuaian dari petugas Kantor terhadap kebijakan baru ini. Namun bagi masyarakat dan beberapa pemilik hak hal ini menimbulkan rasa rumit dan dianggap tidak efektif. Salah satu contoh kasus yang dialami oleh PPAT Kota Administrasi Jakarta Selatan yakni beliau sedang melakukan konversi beberapa sertifikat analog menjadi sertifikat-El, setelah sertifikat-El tersebut terbit pemilik hak yang tercantum di dalam fisik sertifikat-el berbeda dengan yang seharusnya ada di aplikasi Sentuh Tanahku. Dimana data seharusnya yang tercantum pada aplikasi Sentuh Tanahku sesuai dengan

¹⁰ Zahra ATS Tsaurah, F. F. (2023). Penyelesaian Sertifikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah. *Tunas Agraria*. Vol.3, hlm.221, Doi: <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.243>

sertifikat-El. Namun kenyataan yang terjadi terdapat ketidaksesuaian di dalam aplikasi Sentuh Tanahku, bukan nama pemilik hak yang tercantum melainkan nama dari PPAT itu sendiri, permasalahan ini disebabkan oleh kelalaian petugas Kantah terkait. Hal ini mengakibatkan beberapa masyarakat anggap kurang efisien bahkan dapat merugikan pihak pemilik hak itu sendiri. Selain itu terdapat kendala pada internal Kantah itu sendiri, banyak terjadinya kesalahan dalam prosedur pendaftaran dan pencatatan penerbitan sertifikat-El. Salah satu penyebabnya kendala ini adalah kurangnya wawasan dan sosialisasi antara pejabat struktural dengan petugas Kantah, sehingga terdapat banyaknya *human error* yang terjadi. Aplikasi KKP yang merupakan pusat data dari kegiatan pelayanan pertanahan itu sendiri sering mengalami kendala dikarenakan banyaknya perbaikan. Tidak hanya itu terdapat juga blanko fisik sertifikat-El yang kuotanya masih terbatas berdampak pada penerbitan sertifikat-El, hal ini akan mengakibatkan *overlapping* berkas pada proses pencetakan. Untuk yang terakhir apabila terdapat sertifikat analog buku tanah yang dipalsukan oleh pihak internal Kantah dikonversikan menjadi sertifikat-el, maka tidak dapat teridentifikasi kepalsuannya karena data dari produk hukum tersebut tidak tertera didalam aplikasi KKP, hal ini dapat menimbulkan kerugian yang sangat berdampak dari pemilik bidang tanah terkait. Dengan banyaknya kendala sertifikat-El ini pihak BPN membutuhkan banyak wawasan dan edukasi kepada seluruh pihak agar dapat meminimalisir seluruh kendala yang terjadi.

Upaya Dari Adanya Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik PTSL Bagi Pemilik Bidang Hak Atas Tanah

Sehubungan dengan tantangan di atas pihak Kantah Kota Administrasi melakukan upaya untuk menghadapi seluruh tantangan dalam penerbitan sertifikat-El. Berikut merupakan beberapa upaya yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut;

1. Pihak Kantah rutin melakukan rapat dan sosialisasi terkait penerbitan sertifikat-El antar seluruh petugas dan pejabat struktural;
2. Pihak Kantah melakukan sosialisasi terkait sertifikat-El kepada masyarakat secara menyeluruh dengan diadakannya di setiap kelurahan dan kecamatan yang ada di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara;
3. Pihak Kantah mewajibkan pengecekan ulang seluruh data dan permohonan penerbitan sertifikat-el yang ada guna meminimalisir kecurangan dan kesalahan yang dapat terjadi;
4. Pihak Kantah harus lebih siap pada saat pencetakan fisik sertifikat-el dengan mempersiapkan kuota yang dibutuhkan;
5. Pihak PUSDATIN rutin melakukan untuk melakukan pembaruan agar media elektronik dapat menjadi lebih efisien;
6. Pihak PUSDATIN mempersiapkan server dari media elektronik agar tidak terjadi kendala.

Seperti yang telah penulis sebutkan di atas, beberapa upaya tersebut telah dilaksanakan oleh pihak Kantah dan PUSDATIN untuk mengurangi beberapa tantangan yang ada. Pada implementasinya pihak Kantah melakukan sosialisasi pada kecamatan dan kelurahan saat pengumpulan berkas PTSL, dengan ini dapat membantu mengedukasi masyarakat secara menyeluruh dan dapat mempermudah petugas disaat pembagian sertifikat-el. Selain itu pihak Kantah melakukan rapat dan sosialisasi dengan seluruh petugas dengan pejabat struktural guna memberikan kesiapan dan wawasan dalam kebijakan baru ini. Tidak dengan Masyarakat saja, pihak kantah melakukan sosialisasi terhadap pihak PEMDA, PEMPOV, Kecamatan, Kelurahan, dan RT/RW setempat. Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara melakukan rapat dan sosialisasi pada saat apel pagi dan selesai apel pagi tiap hari senin. Selain itu para pejabat struktural melakukan rapat antar sesama dengan istilah "*morning coffee*" dan rapat gabungan dengan pihak Kanwil dan Kementrian di waktu tertentu. Selebihnya pihak Kantah melakukan pengecekan terhadap kuota blanko yang ada harus sesuai kuotanya dengan nominal sertifikat-el yang akan diterbitkan agar tidak terjadinya *overlapping* dan tidak akan memberikan

dampakan terhadap petugas Kantah saat melakukan pencetakan fisik sertifikat-el. Pihak PUSDATIN diharuskan untuk melakukan perbaikan menyeluruh terhadap aplikasi KKP yang selalu mengalami kendala, selain itu pihak PUSDATIN telah mempersiapkan server yang lebih prima guna meminimalisir seluruh kendala pada media elektronik baik aplikasi KKP maupun aplikasi Sentuh Tanahku.

Bedasarkan permasalahan yang dialami oleh pihak PPAT yang berletak di Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut pihak Kantah melakukan kesalahan dalam pencatatan pada aplikasi Sentuh Tanahku dimana identitas pemilik hak tidak sesuai dengan yang tercantum pada blangko fisik sertifikat-el. Untuk penyelesaian dari permasalahan tersebut pihak PPAT terkait melakukan pengaduan di loket Kantah dengan status kesalahan pencatatan, dengan demikian pihak Kantah dengan segera mengubah data kepemilikan pada aplikasi Sentuh Tanahku tersebut dengan melakukan perbaikan didalam aplikasi KKP milik BPN. Setelah dilakukannya perbaikan tersebut, maka status kepemilikan dapat Kembali semula sesuai dengan data yang terdapat di dalam sertifikat-el dan buku tanah seperti semestinya. Hal ini dapat menjadi fatal apabila jatuh ke tangan pihak yang tidak bertanggung jawab dan dapat menyebabkan sengketa kepada pihak yang bersangkutan. Dengan seluruh upaya yang diberikan dari pihak-pihak tersebut diharapkan dapat mencegah adanya tantangan yang ada. Saat ini pihak Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara dan seluruh Kantah di Indonesia yang telah melakukan program pemerintah sertifikat-el dapat menjalankan program tersebut dengan lancar. Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara sendiri dapat melakukan penyerahan sertifikat-el pada bulan November tahun 2023. Oleh karena itu Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara menjadi Kantah yang pertama menerbitkan sertifikat-el di Provinsi DKI Jakarta karena kerja keras yang dialami dan atas upaya yang dilakukan oleh Kantah tersebut.

Penutup

Bedasarkan hasil penulisan penelitian dan pembahasan penulis terkait pelaksanaan sertifikasi tanah barang milik negara secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam PP No. 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan Barang milik Negara, PERMENKEU No. 96/PMK.06/2007 tentang tatacara penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, dan pemindah tangan BMN, PERMEN ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, dan PERMEN ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang pendaftaran tanah secara elektronik. Secara administrasi dan prosedur pelaksanaan sertifikasi tanah barang milik negara secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara meliputi proses pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, proses pendaftaran tanah melalui program PTSL, permohonan penerbitan sertifikat-el, hingga terbitnya sertifikat-el yang dimana sertifikat-el dari aset BMN tersebut diserahkan kepada instansi terkait. Pada saat pelaksanaan sertifikasi-el pertama kali ini pihak instansi Kantah Kota Administrasi Jakarta Utara masih mengalami banyak kendala yang dikarenakan kurangnya edukasi dan pemahaman terkait kebijakan baru ini. selain itu terdapatnya aset BMN yang bidangnya terdapat tumpang tindih bahkan nomor bidang tersebut tidak ditemukan. Selain itu kendala lain disebabkan karena kurangnya edukasi masyarakat. Server dari PUSDATIN yang kurang memadahi mengakibatkan kendala tertundanya proses mendataan serta penerbitan sertifikat-el. Terdapatnya kekurangan blanko fisik sertifikat-el yang mengakibatkan banyak berkas yang tertunda saat proses pencetakan fisik sertifikat-el. Namun seiring berjalannya waktu pihak internal Kantah dapat menuntaskan target dan kewajiban penerbitan sertifikat-el tuntas dan tepat waktu.

Berdasarkan penelitian diatas, maka peneliti merekomendasikan agar Sebaiknya sebelum dilaksanakannya suatu kebijakan baru, pihak pejabat struktural seharusnya lebih

informatif kepada para petugas Kantah agar tidak menimbulkan banyak kendala. PUSDATIN harus lebih mempersiapkan dan melakukan perbaikan terhadap sistem elektronik agar proses sertifikasi tidak terhambat dan tidak memakan waktu untuk menunggu banyaknya perbaikan dan kendala dari aplikasi Sentuh Tanahku serat Pihak Pemprov seharusnya lebih siap pada saat mempersiapkan berkas aset BMN yang akan disertifikatkan agar tidak memakan waktu yang lama saat proses pengumpulan data yuridis dan data fisik yang dikarenakan ketidaksesuaian NIB bidang, bidang tumpang tindih, dan bidang yang tidak ditemukan tata letaknya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia* (Vol. Jilid 1). Jakarta.
- Joenaiddi, J. I. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Fajar, M. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sembiring, J. J. (2010). *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- Muchsin, I. K. (2010). *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama.
- A. P. Parlindungan, S. (2009). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- R. Suprpto. (2006). *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: CV. Mustari.
- Rusyaiddi, A. (2009). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Erlangga.
- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah (Cetakan Kedua)*. Jakarta: Prenada Media.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiharto, U. S. (2015). *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang: Setara Press.
- Wignyosoebroto, S. (1991). *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Gema Clipping Service Hukum.
- Teddy Prima Anggriawan, A. M. (2023). *PENGANTAR HUKUM PERDATA*. Surabaya: Scopindo.

Jurnal

- Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, (2023). Tumpang Tindih atas Tanah. *Jurnal Legal Spirit*, Vol 7(2). <https://doi.org/10.31328/lis.v7i2.4807>
- Nasya R.N (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Oemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik*. Edu Yustisia Jurnal Edukasi Hukum, Vol.2
- Gandi A. (2024). *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia*. Universitas Negeri Surabaya.
- Zahra ATS Tsaurah, F. F. (2023). *Penyelesaian Sertipikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah. Tunas Agraria*. doi:Doi: <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.243>
- Syarfaatul Hidayah, d. (2024). *Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital*. *Jurnal Ilmiah Nusantara*. doi:<https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2793>

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara RI Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6856)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik