

**PELAKSANAAN PASAL 84 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
YANG MENGATUR TENTANG PENDAFTARAN TANAH ELEKTRONIK DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMPANG**

Mohammad Rafi Dafallah

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: rafi.dafallah123@gmail.com

ABSTRACT

Electronic land registration is regulated in article 84 of Government Regulation number 18 of 2021. The Sampang Regency Land Office has implemented the electronic land registration program since June 1, 2024. With the formulation of the problem, how is the implementation and obstacles and efforts to resolve article 84 of government regulation number 18 of 2021 which regulates electronic land registration at the Sampang Regency Land Office. This research uses empirical juridical research. The results of this study found that, in its implementation, the applicant can carry out electronic land registration by including an Electronic KTP, Proof of acquisition of land rights, PBB, BPHTB, SSP/PPH, Application letter "Touch my land" account verification code sent by the service counter to the owner's email. The obstacles are: lack of public understanding, lack of completeness and incorrect identity data, local wisdom, and inaccurate coordinates of the area map. The resolution efforts are direct socialization, more in-depth data checking, education on the importance of electronic certificates, and equalization of coordinates.

Key words: *Land Registration, Electronic Certificate, Land Office.*

ABSTRAK

Pendaftaran tanah elektronik diatur dalam pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021. Kantor pertanahan Kabupaten Sampang telah melaksanakan program pendaftaran tanah elektronik sejak tanggal 1 juni 2024. Dengan rumusan masalah, Bagaimana pelaksanaan dan hambatan serta upaya penyelesaian pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian ini diperoleh bahwa, dalam pelaksanaannya pemohon dapat melakukan pendaftaran tanah elektronik dengan menyertakan KTP Elektronik, Bukti perolehan hak atas tanah, PBB, BPHTB, SSP/PPH, Surat permohonan Kode verifikasi akun "Sentuh tanahku" yang dikirim oleh pihak loket pelayanan ke email pemilik. Hambatannya yaitu: pemahaman masyarakat kurang, kelengkapan kurang dan data identitas tidak sesuai, kearifan lokal, serta ketidaktepatan koordinat peta wilayah. Upaya penyelesaiannya yaitu, sosialisasi secara langsung, pengecekan data lebih mendalam, edukasi pentingnya sertifikat elektronik, dan pemerataan koordinat.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Sertifikat Elektronik, Kantor Pertanahan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang memberikan banyak manfaat bagi setiap orang. Dan tentunya setiap orang sangat memerlukan tanah dalam kehidupan sehari-harinya. Pada umumnya, manfaat tanah sendiri yaitu untuk tempat mendirikan sebuah bangunan sebagai tempat tinggal dan berlindung manusia. tanah memiliki makna yang beragam bagi masyarakat Indonesia. *Pertama*, dalam aspek ekonomi tanah adalah sumber produksi yang dapat meningkatkan kesejahteraan. *Kedua*, dalam aspek politis tanah dapat memengaruhi posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, dalam aspek budaya dapat mencerminkan status sosial manusia. Dan *keempat*, tanah juga memiliki makna yang sakral terkait dengan warisan dan aspek *transcendental*.¹

Pertumbuhan populasi yang semakin pesat di Indonesia, mengakibatkan tingkat kebutuhan akan tanah untuk berbagai keperluan, seperti permukiman, pertanian, dan industri juga semakin meningkat. Hal ini menciptakan tantangan besar karena terbatasnya sumber daya tanah yang tersedia. sementara itu, kebutuhan masyarakat terhadap tanah terus meningkat tanpa batas. Situasi ini dapat menyebabkan berbagai masalah, seperti sengketa pemilik tanah, penyerobotan tanah milik orang lain, dan konflik penggunaan lahan lainnya.²

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif dan terencana mengenai peruntukan tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut menegaskan bahwa pemerintah sebagai pemegang kekuasaan atas sumber daya tersebut harus memberikan perlindungan terhadap hak masyarakat, dalam hal kepemilikan tanah.

Adapun Langkah yang perlu dilakukan oleh negara untuk mencapai kesejahteraan masyarakat adalah dengan memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dengan mewajibkan dan memberlakukan program pendaftaran tanah, yaitu menyediakan alat bukti yang sah berupa sertifikat tanah.³ Sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan

¹ Diyan Isnaeni, “Kebijakan Landreform sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila,” *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 1, No. 2 (Desember 2017), hlm. 83.

² Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, 1 Ed. (Jakarta: Kencana, 2022), hlm. 1.

³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 83.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedua aturan ini merupakan pelaksanaan lanjutan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan dalam UUPA ini menetapkan prinsip-prinsip utama untuk menjamin kepastian terhadap kepemilikan tanah.

Meskipun demikian, faktanya Sertifikat tanah yang dikeluarkan melalui berbagai program pemerintah masih menimbulkan kekhawatiran terkait kepastian hukum. Masyarakat rentan terhadap praktik mafia tanah seperti pemalsuan dokumen, pendudukan ilegal, dan sebagainya. Dalam upaya mengatasi permasalahan tersebut, pada era globalisasi saat ini teknologi informasi dan transaksi digital menjadi elemen kunci yang memengaruhi banyak aspek kehidupan di seluruh dunia. Termasuk juga pada sistem pendaftaran tanah.⁴ Penerapan sistem elektronik mendorong perubahan besar, dari penggunaan metode analog berbasis kertas menjadi sistem digital, dengan diperkenalkannya pendaftaran sertifikat tanah secara elektronik.

Pendaftaran tanah berbasis elektronik di Indonesia telah diatur melalui pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 dan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik sebagai pedoman pelaksanaannya. Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem pendaftaran elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Pemerintah memberikan layanan pertanahan secara elektronik kepada masyarakat yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. bahwa "Layanan informasi pertanahan disediakan secara elektronik melalui sistem berupa aplikasi layanan informasi pertanahan yang disediakan oleh Kementerian". adapun aplikasi yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN yaitu "Sentuh Tanahku".⁵

Sebagaimana yang telah dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Sampang pada saat ini. Sejak tanggal 1 juni 2024, kantor pertanahan Kabupaten Sampang melaksanakan program sertifikat Jadi, program pendaftaran sertifikat tersebut merupakan program terbaru dan tentunya belum sepenuhnya dipahami dan diterapkan dengan optimal di Kabupaten Sampang. Maka dari itu, perlu dilakukannya orientasi secara berkala mulai dari pra pelaksanaan, saat pelaksanaan, hingga pasca pelaksanaan, baik bagi penyedia layanan maupun pengguna layanan. Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk memahami dan mengevaluasi bagaimana program tersebut dilaksanakan di Kabupaten Sampang.

⁴ Qitshi Fauziyyah Sugianto, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital", *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2 (2019), hlm. 657-658

⁵ Thalia Jesia Putri, "Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (*E-Certificate*)", (Skripsi, Bandar Lampung, Universitas Lampung), hlm. 4.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang? Bagaimana kendala dan upaya penyelesaiannya dalam pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang?

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, Mengetahui kendala dan upaya penyelesaiannya dalam pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan observasi, wawancara dan studi dokumen. Selanjutnya data yang diperoleh dikaji dan dianalisis dengan teknik analisis deskriptif kualitatif. Dimana peneliti mengolah data dengan menggunakan metode analisis yang bertujuan untuk menjelaskan atau menggambarkan peraturan yang ada, kemudian mengaitkannya dengan aspek teknis pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik serta mengidentifikasi kendala dan Upaya penyelesaiannya dalam proses pendaftaran tanah elektronik di Kantor pertanahan Kabupaten Sampang.

PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah berasal dari istilah *Cadastre* (dalam bahasa Belanda disebut *Kadaster*), yang merupakan istilah teknis untuk catatan yang mencakup luas, nilai, dan kepemilikan atau dasar hak lainnya terkait suatu bidang tanah. Istilah ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti sebuah daftar atau unit yang digunakan untuk pajak tanah pada masa Romawi *Capotatio Terrens*. Secara khusus, *Cadastre* adalah catatan mengenai tanah, nilai tanah, serta pemegang haknya yang digunakan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* berfungsi sebagai alat yang tepat untuk memberikan deskripsi dan identifikasi tanah, serta sebagai catatan berkelanjutan tentang hak atas tanah tujuan pendaftaran tanah.⁶ Menurut pendapat Isdiyana Kusuma Ayu, Pendaftaran tanah adalah aktivitas yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

tanah.⁷ Sedangkan menurut Supriadi, Pendaftaran tanah adalah masalah yang sangat krusial dalam UUPA, karena pendaftaran tanah menjadi langkah awal dari proses terbentuknya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya masalah pendaftaran tanah itu sehingga UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh daerah Indonesia.⁸

Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan tujuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tujuan utamanya adalah memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat atas kepemilikan tanah mereka. Selain itu, pendaftaran tanah juga memiliki beberapa tujuan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

a) Memberikan Perlindungan Hukum

Memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, yaitu berfungsi sebagai fondasi bagi pengelolaan tanah yang lebih teratur ditingkat nasional. Dengan pendaftaran yang baik, pemilik tanah dapat merasa aman karena status hukum tanahnya diakui dan terlindungi dari klaim pihak lain. Ini sangat penting dalam mengurangi potensi sengketa tanah, yang sering kali terjadi akibat batas-batas tanah yang tidak jelas atau kurangnya bukti kepemilikan yang sah.

b) Memberikan Informasi kepada Pihak-Pihak yang Bersangkutan

informasi yang dikumpulkan melalui pendaftaran tanah juga membantu pemerintah dan pihak lainnya dalam merencanakan pembangunan, menentukan kebijakan tata ruang, dan mengatur penggunaan lahan secara efisien. Data yang akurat tentang kepemilikan dan status tanah mempermudah pengambilan keputusan terkait pajak, investasi, dan perencanaan infrastruktur.

c) Tertib Administrasi Pertanahan

Administrasi pertanahan yang tertib juga memungkinkan pemerintah untuk menjaga keteraturan dalam pengelolaan aset nasional, memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan secara sah dan teregistrasi dengan baik. Hal ini pada akhirnya mendorong terciptanya iklim investasi yang lebih kondusif karena para investor dapat merasa yakin bahwa tanah yang akan mereka beli atau gunakan memiliki status hukum yang jelas dan bebas dari sengketa.

⁷ Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 31, No. 3 (Oktober 2019), hlm. 339.

⁸ Farida Patittingi dan Oktaviani, *Implementasi Qr (Quick Response) Code pada Sertifikat Tanah Elektronik*, (Makassar: Tohar Media, 2023), Hlm. 11.

Asas-asas pendaftaran tanah merupakan pedoman atau sesuatu yang menjadi landasan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan diterapkannya asas-asas tersebut dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dapat menciptakan administrasi pertanahan yang baik dan berjalan lancar tanpa mempersulit akses bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran hak atas kepemilikan tanahnya. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, Soedikno Mertokusumo mengemukakan bahwa asas-asas pendaftaran terbagi menjadi dua macam, diantaranya sebagai berikut:⁹

a) Asas *Specialiteit*

Asas *Specialiteit* yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang mencakup aspek teknis seperti pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan tanah. Dengan demikian, proses pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah, dengan menyediakan data fisik yang jelas mengenai luas, lokasi, dan batas-batas tanah.

b) Asas *Openbaarheid*

Asas *openbaarheid* (asas publitias) menyediakan informasi yuridis mengenai siapa yang menjadi subjek hak, jenis hak atas tanah, serta proses terjadinya, peralihan, dan pembebanannya. Informasi ini bersifat terbuka untuk umum, sehingga setiap orang bisa mengaksesnya. Berdasarkan asas tersebut, setiap orang memiliki hak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, jenis hak atas tanah, peralihan, dan pembebanan hak yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, penggantian sertifikat, sertifikat yang hilang, atau sertifikat yang rusak.

Pelaksanaan pendaftaran tanah mencakup dua kegiatan utama, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah proses pendaftaran terhadap tanah yang belum pernah terdaftar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini dilakukan melalui dua metode, yakni pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.¹⁰

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah desa atau kelurahan. Pendaftaran ini dilakukan atas inisiatif pemerintah, berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan, serta diterapkan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Salah satu contohnya yang sedang

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998), hlm. 99.

¹⁰ Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Pustaka iltizam, 2017), hlm. 126.

dijalankan oleh pemerintah yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sementara itu, pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran pertama kali terhadap satu atau beberapa objek tanah di wilayah desa atau kelurahan yang dilakukan secara individual atau massal. Proses ini dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pemilik atau kuasanya.¹¹

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis pada peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi setelahnya. Perubahan tersebut bisa meliputi peralihan, pembebanan, atau perubahan nama pemegang hak yang telah terdaftar, berakhir atau diperpanjangnya masa berlaku hak, serta pemecahan, pemisahan, atau penggabungan bidang tanah yang haknya sudah terdaftar. Untuk memastikan data di kantor pertanahan selalu mutakhir, pemegang hak wajib melaporkan perubahan-perubahan tersebut ke kantor pertanahan.¹²

Sertifikat tanah adalah dokumen yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dari segi etimologi, kata sertifikat berasal dari bahasa Belanda yakni *Certificat* yang berarti dokumen yang memberikan keterangan atau bukti mengenai suatu hal.¹³ Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya yang berjudul “Hak Anda atas Tanah”, sertifikat diartikan sebagai salinan dari buku tanah dan surat ukur, yang kemudian dijilid bersama dengan satu lembar sampul sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.¹⁴ Berikatan dengan jenis-jenis sertifikat tanah, Ali Achmad Chomzah mengemukakan bahwa saat ini terdapat tiga jenis sertifikat tanah yang berlaku. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah yang umumnya dikenal sebagai sertifikat. *Kedua*, sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dikenal sebagai Sertifikat *Hypotheek* dan Sertifikat *Credietverband*. Dengan diterapkannya undang-undang tersebut, istilah Sertifikat *Hypotheek* dan Sertifikat *Credietverband* tidak lagi digunakan, dan kini hanya dikenal sebagai sertifikat hak tanggungan. *Ketiga*, terdapat sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, yang memberikan kepastian hukum bagi pemilik unit di dalam bangunan vertikal.¹⁵

¹¹ *Ibid*, hlm. 127.

¹² *Ibid*.

¹³ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Ed. Rev., (Medan: Mandar Maju, 2010), hlm. 204.

¹⁴ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ed. Rev., (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), hlm. 64.

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 122.

A. Pelaksanaan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang Mengatur tentang Pendaftaran Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang

Pendaftaran tanah yang dilakukan melalui proses digital, pada hakikatnya merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam rangka mewujudkan modernisasi dibidang pertanahan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Dimana pada proses pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sebuah dokumen elektronik dalam hal ini sertifikat tanah. Menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, Sertipikat Elektronik merupakan sertifikat yang diterbitkan dalam format dokumen digital melalui sistem elektronik. Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, sertipikat elektronik didefinisikan sebagai sertifikat dalam bentuk digital yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang mengidentifikasi status hukum pihak-pihak dalam transaksi elektronik, yang diterbitkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.

Peluncuran sertifikat tanah elektronik dimulai pada tahun 2021 melalui kebijakan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang ditandatangani oleh Menteri Agraria, Sofyan Djalil, pada 12 Januari 2021. Kebijakan ini merupakan implementasi lebih lanjut dari ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada kluster Pertanahan, yang mengatur bahwa layanan pertanahan akan beralih ke bentuk elektronik, termasuk dokumen bukti hak yang juga akan disertifikasi dalam bentuk elektronik.

Pendaftaran tanah secara elektronik, yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, mencakup seluruh proses dari pendataan awal hingga penerbitan Sertifikat elektronik yang dilakukan secara digital dan tersimpan dalam basis data di kementerian. Validasi atau pengesahan juga dilakukan secara digital. Dokumen elektronik tersebut memuat informasi tentang identitas pemilik hak serta data fisik dan yuridis tanah. Dengan dibangunnya basis data sistem digital pertanahan, diharapkan dapat mempermudah pengecekan dan menjaga keaslian data tersebut.

Selain itu, Pemerintah juga telah mengeluarkan PP Nomor 18 Tahun 2021. Dimana, pendaftaran tanah elektronik diatur dalam pasal 84 PP nomor 18 tahun 2021 yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, dengan hasil berupa data, informasi elektronik, atau dokumen elektronik. Hal ini meliputi semua catatan dan dokumen terkait kepemilikan tanah yang disimpan dalam format digital, menggantikan dokumen fisik dengan data elektronik yang terintegrasi dalam sistem.

Berkaitan dengan pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, sebagaimana telah dilakukan wawancara dengan kepala bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHP) di kantor pertanahan Kabupaten Sampang, Bapak Joko Priyanto, A.Ptnh., M.Hum. menyatakan bahwa program pendaftaran tanah secara elektronik merupakan salah satu program tertib administrasi kantor pertanahan Kabupaten Sampang yang telah dilaksanakan sejak tanggal 1 juni 2024. Dimana sejak saat itu, segala pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang tidak lagi melakukan penerbitan sertifikat tanah analog dan diganti dengan sertifikat tanah elektronik.¹⁶

Selanjutnya, adapun proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang terbagi menjadi tiga alur utama, yaitu pendaftaran tanah elektronik untuk pertama kali, penataan batas (peralihan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang telah terdaftar), dan pendaftaran tanah elektronik dalam rangka pemeliharaan data. Ketiga tahapan tersebut tentunya dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah, baik untuk sertifikat tanah dalam bentuk analog maupun elektronik. Penjelasan lebih rinci mengenai prosedur yang dilakukan diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran Tanah Elektronik untuk Pertama Kali

Berkaitan dengan proses pendaftaran tanah elektronik untuk pertama kali, Bapak Joko Priyanto, A.Ptnh., M.Hum. menjelaskan bahwa pendaftaran tanah elektronik untuk pertama kali merupakan proses pendaftaran tanah yang sebelumnya belum terdaftar dan kemudian diberikan sertifikat dalam bentuk elektronik.¹⁷ Adapun proses pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang dilakukan melalui beberapa Langkah, yaitu dimulai dari pemohon mendaftarkan di loket pendaftaran, kemudian dilakukan verifikasi yang bisa dilakukan melalui email dengan melampirkan KTP. Setelah itu, pemohon melakukan pembayaran PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) dan mengunggah bukti pembayaran. Langkah berikutnya adalah pengukuran tanah, yang menghasilkan Peta Bidang Tanah Elektronik. Selanjutnya, dilakukan pengumpulan data yuridis, pengelolaan data, dan penerbitan SK Pengesahan Hak. Pemohon akan menerima

¹⁶ Hasil Wawancara dengan bapak Joko Priyanto, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

¹⁷ Hasil Wawancara dengan bapak Joko Priyanto, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

notifikasi melalui email dan mengunggah bukti, kemudian akan diterbitkan Surat Ukur Elektronik. Terakhir, Sertifikat Elektronik akan dikeluarkan sebagai produk akhir.

Adapun persyaratan yang diperlukan dalam melakukan peralihan sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik, yaitu sebagai berikut:

- a) KTP Elektronik
- b) Bukti perolehan hak atas tanah
- c) Fotocopi pajak bumi dan bangunan (PBB)
- d) Fotocopi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)
- e) Fotocopi surat setoran pajak (SSP/PPH)
- f) Surat permohonan
- g) Kode verifikasi akun “Sentuh tanahku” yang dikirim oleh pihak loket pelayanan ke email pemilik

2. Penataan Batas (Alih Media Sertifikat Tanah yang Telah Terdaftar)

Berkaitan dengan proses Penataan batas, Bapak Joko Priyanto, A.Ptnh., M.Hum. mengungkapkan bahwa hal tersebut adalah Pemegang hak tanah, yang dalam hal ini adalah pemilik hak atas tanah, mengajukan alih media ini untuk memindahkan data-data dalam sertifikat fisik ke dalam format digital. Proses ini mencakup pemindahan semua data penting, baik data fisik yang mencakup luas, batas, dan lokasi tanah, maupun data yuridis yang meliputi informasi kepemilikan dan status hukum dari tanah tersebut.¹⁸

Pemilik hak dapat melanjutkan dengan proses registrasi alih media di kantor pertanahan Kabupaten Sampang. Selanjutnya, panitia kantor pertanahan Kabupaten Sampang akan melakukan proses verifikasi data secara menyeluruh, baik dari sisi data yuridis (seperti status kepemilikan) maupun data spasial (seperti luas dan batas tanah). Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang ada dalam Sertifikat Elektronik akan sesuai dengan keadaan di lapangan dan catatan yuridis yang sah. Setelah data dinyatakan lengkap dan sesuai, sertifikat elektronik akan diterbitkan dan dapat dilakukan pencetakan sertifikat elektronik yang berbentuk fisik oleh panitia. Pencetakan sertifikat elektronik hanya dapat dicetak oleh pihak kantor pertanahan, dikarenakan pemilik hanya bisa melihat bentuk dari pada sertifikat itu sendiri dan tidak bisa mengunduhnya bahkan dengan tangkap layar juga dibisa. Sehingga hanya dapat

¹⁸ Hasil Wawancara dengan bapak Joko Priyanto, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

dilakukan pencetakan dokumen secara langsung dikantor pertanahan. dengan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik dan dapat digunakan untuk keperluan administrasi maupun transaksi yang sah.

adapun persyaratan yang diperlukan dalam melakukan proses penataan batas, yaitu sebagai berikut:

- a) KTP elektronik
- b) Sertifikat hak atas tanah
- c) Surat permohonan
- d) Kode verifikasi akun “Sentuh tanahku” yang dikirim oleh pihak loket pelayanan ke email pemilik

3. Pendaftaran Tanah Elektronik dalam Rangka Pemeliharaan Data

Berdasarkan penjelasan Bapak Joko Priyanto, A.Ptnh. M.Hum. Berkaitan dengan pendaftaran tanah elektronik dalam rangka pemeliharaan data merupakan pendaftaran pemecahan, penggabungan, pemisahan, atau perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang tanah merupakan proses administrasi yang dilakukan untuk memperbarui status kepemilikan dan pengaturan bidang tanah tersebut. Jika terdapat perubahan data yuridis atau data fisik pada sertifikat yang telah diterbitkan sebelumnya, maka sertifikat yang baru dalam hal ini beralih ke sertifikat elektronik, akan diterbitkan dengan nomor edisi yang diperbarui menjadi edisi kedua. Dengan diterbitkannya sertifikat elektronik edisi terbaru, sertifikat yang lama dengan edisi sebelumnya tidak lagi berlaku dan akan diarsipkan sebagai riwayat pendaftaran tanah.¹⁹ Proses ini bertujuan untuk memastikan keakuratan dan kelengkapan data yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah.

berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Proses ini dapat dilakukan dengan mengharuskan sertifikat manual untuk diproses melalui tahap pemeliharaan data tanah, kemudian sertifikat tersebut akan dialihkan menjadi Sertifikat Elektronik.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan bapak Joko Priyanto, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

B. Kendala dan Upaya Penyelesaiannya dalam Pelaksanaan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang Mengatur tentang Pendaftaran Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang.

1. Kendala dalam Pelaksanaan pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang Mengatur tentang Pendaftaran Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Bapak Joko Priyanto selaku Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran (PHP) dan Bapak Udin selaku staf Bidang Survei dan Pemetaan yang menjelaskan bahwa ada beberapa kendala dalam proses pelaksanaan pasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang. Kendala itu sendiri diantara lain:

- a) Pemahaman masyarakat yang kurang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Joko selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran (PHP), beliau menjelaskan bahwa Kurangnya pemahaman masyarakat Kabupaten Sampang terhadap informasi yang telah disampaikan masih menjadi kendala, meskipun Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang telah berusaha keras menyediakan informasi melalui berbagai saluran. Informasi tersebut disampaikan baik secara lisan maupun melalui berbagai media, termasuk media sosial, berita di koran, banner yang tersebar di berbagai lokasi strategis, dan videotron yang mudah terlihat. Namun, meskipun upaya sosialisasi ini sudah maksimal, literasi masyarakat yang terbatas sering kali menjadi penghambat dalam penyampaian informasi.²⁰

- b) Kurangnya kelengkapan dan tidak sesuainya data identitas pada persyaratan yang dibawa oleh pemohon.

Hal ini berhubungan dengan kendala sebelumnya yakni kurangnya pemahaman masyarakat dalam mendapatkan informasi terkait pelaksanaannya termasuk persyaratan-persyaratan yang telah diinformasikan sebelumnya oleh pihak kantor pertanahan, dari sini sebetulnya pihak kantor pertanahan sudah memberi informasi dan arahan perihal persyaratan apa saja yang harus di lengkapi dan berkas apa saja yang harus di bawa dalam mengajukan pergantian sertifikat.

²⁰ Hasil Wawancara dengan bapak Joko Priyanto, Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

c) Kearifan lokal (keunikan).

Kearifan lokal ini sendiri meliputi ketidakperdulian masyarakat dengan peralihan media sertifikat elektronik ini atau dalam hal ini acuh tak acuh (mokong), yang mana peralihan media ini yang memiliki salah satu tujuan untuk menghindari pemalsuan dokumen yang dapat terjadi ke siapapun dan dimanapun. Masyarakat Kabupaten Sampang seringkali mempunyai pemikiran bahwa mengubah sertifikat tanah fisiknya menjadi sertifikat tanah elektronik merupakan hal yang yang tidak terlalu penting dan juga hanya memperumit pekerjaan saja.

d) Koordinat yang kurang pada peta wilayah Kabupaten Sampang.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bapak Udin selaku staf bidang Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang. Koordinat atau peta wilayah Kabupaten Sampang belum sepenuhnya tercover. jadi hanya Sebagian saja yang tercover ke dalam foto udara, foto udara ini sendiri seharusnya sudah dilakukan diberbagai titik di Kabupaten Sampang, namun itu hanya bisa terlaksana di berbagai titik saja.²¹

2. Upaya Penyelesaian dari Kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang Mengatur tentang Pendaftaran Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang

Berdasarkan kendala yang telah dijelaskan diatas, terdapat beberapa upaya dalam menyelesaikan permasalahan yang ada dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, yaitu sebagai berikut:

- a) Adanya sosialisasi langsung terhadap masyarakat Kabupaten Sampang.
- b) Perlunya pengecekan data identitas terlebih dahulu yang lebih mendalam.
- c) Adanya arahan atau pemberitahuan tentang pentingnya pendaftaran sertifikat tanah khususnya sertifikat elektronik.
- d) Perlunya pemerataan koordinat atau gambar peta wilayah Kabupaten Sampang.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang telah sesuai dengan pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021. meski dalam pasal ini tidak dijelaskan secara rinci, namun semua gambaran secara umum sudah dipaparkan

²¹ Hasil Wawancara dengan bapak Udin, Selaku Staf Seksi Survei dan Pemetaan, (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sampang, Pada Hari Rabu 16 Oktober 2024).

dipasal 84 peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021, yang mana saat ini telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang. Dalam pelaksanaannya, pemohon dapat melakukan pendaftaran tanah elektronik dengan menyertakan KTP Elektronik, Bukti perolehan hak atas tanah, PBB, BPHTB, SSP/PPH, Surat permohonan Kode verifikasi akun “Sentuh tanahku” yang dikirim oleh pihak loket pelayanan ke email pemilik. Selanjutnya pemohon dapat mengajukan pendaftaran, Dimana terdapat 3 jenis pendaftaran, yaitu Pendaftaran Tanah Elektronik untuk Pertama Kali, Penataan Batas dan Pendaftaran Tanah Elektronik dalam Rangka Pemeliharaan Data.

2. Kendala dan upaya penyelesaiannya dalam pelaksanaan pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, yaitu sebagai berikut:

- a. Kendala

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, belum terlaksana secara efektif dikarenakan ada beberapa kendala diantaranya, Pemahaman masyarakat yang kurang, Kurangnya kelengkapan dan tidak sesuainya data identitas pada persyaratan yang dibawa oleh pemohon, Kearifan lokal (keunikan), Koordinat yang kurang pada peta wilayah Kabupaten Sampang.

- b. Upaya

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, upaya ini dilakukan agar nantinya bisa mengatasi kendala yang terjadi, Adapun Upaya-upaya tersebut seperti, Adanya sosialisasi langsung terhadap masyarakat Kabupaten Sampang, Perlunya pengecekan data identitas terlebih dahulu yang lebih mendalam, Adanya arahan atau pemberitahuan tentang pentingnya pendaftaran sertifikat tanah khususnya sertifikat elektronik, Perlunya pemerataan koordinat atau gambar peta wilayah Kabupaten Sampang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002).

Farida Patittingi dan Oktaviani, Implementasi Qr (Quick Response) Code pada Sertifikat Tanah Elektronik, (Makassar: Tohar Media, 2023).

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004).

Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Ed. Rev., (Medan: Mandar Maju, 2010).

Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, 1 Ed. (Jakarta: Kencana, 2022).

Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Pustaka iltizam, 2017).

Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998).

Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ed. Rev., (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997).

Jurnal

Diyan Isnaeni, "Kebijakan Landreform sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila," *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 1, No. 2 (Desember 2017),

Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 31, No. 3 (Oktober 2019).

Qitshi Fauziyyah Sugianto, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital", *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2 (2019).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.