



Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga

Devita Candra

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Indonesia

Korespondensi penulis: 22921054@students.uii.ac.id

Abstract. *The digital transformation in Indonesia's land sector is marked by the implementation of electronic land certificates as regulated under Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 1 of 2021. This policy aims to enhance efficiency and legal certainty in land administration. However, its implementation raises questions regarding the legal strength of electronic certificates and the protection of third parties, particularly good faith purchasers. This study uses a normative juridical approach to analyze the legal standing of electronic land certificates and the legal protection mechanisms for third parties in land transactions. The findings show that although electronic certificates hold the same legal force as physical certificates, there are still challenges related to data integration and legal safeguards for third parties. Strengthening regulations and the role of notaries/land deed officials (PPAT) is necessary to ensure the validity and legitimacy of electronic certificates and to achieve optimal legal certainty.*

Keywords: *Electronic Certificate, Legal Certainty, Notary, PPAT, Third Party Protection.*

Abstrak. Transformasi digital dalam bidang pertanahan di Indonesia ditandai dengan penerapan sertifikat tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Namun, implementasinya menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan hukum sertifikat elektronik dan perlindungan terhadap pihak ketiga, khususnya pembeli beritikad baik. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk menganalisis kedudukan hukum sertifikat elektronik dan mekanisme perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam transaksi pertanahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik, masih terdapat tantangan dalam hal integrasi data dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Diperlukan penguatan regulasi dan peran notaris/PPAT dalam menjamin validitas dan keabsahan sertifikat elektronik guna mewujudkan kepastian hukum yang optimal.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Notaris, Perlindungan Pihak Ketiga, PPAT, Sertifikat Elektronik.

1. LATAR BELAKANG

Dalam beberapa tahun terakhir, sektor pertanahan di Indonesia telah mengalami transformasi signifikan melalui penerapan teknologi digital. Salah satu langkah terpenting yang diambil oleh pemerintah Indonesia adalah peluncuran sertifikat tanah elektronik yang diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) No. 1 Tahun 2021. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk memodernisasi sistem administrasi pertanahan, mempercepat proses pendaftaran dan verifikasi data tanah, serta meningkatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sistem sertifikat elektronik dianggap sebagai solusi atas berbagai masalah yang dihadapi sistem pertanahan konvensional, termasuk masalah keabsahan sertifikat, pemalsuan dokumen, serta pemborosan waktu dan biaya dalam proses administrasi pertanahan (Sudrajat, 2020)

Meskipun demikian, penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia tidak lepas dari berbagai tantangan. Salah satu permasalahan utama yang muncul adalah mengenai kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik. Walaupun secara hukum sertifikat elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat tanah fisik, ada beberapa pihak yang meragukan keandalannya dalam konteks transaksi tanah, terutama di daerah-daerah yang infrastrukturnya belum mendukung implementasi sistem ini secara penuh. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara mendalam bagaimana kekuatan hukum sertifikat elektronik ini dapat memberikan kepastian hukum dalam praktiknya (Andayani, 2021).

Di sisi lain, dengan adanya perubahan sistem ini, muncul pertanyaan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, terutama pembeli yang beritikad baik. Dalam transaksi pertanahan, banyak pihak yang terlibat, dan salah satu risiko yang sering dihadapi adalah terjadinya sengketa tanah meskipun pihak yang terlibat dalam transaksi telah mematuhi prosedur yang ada. Pembeli beritikad baik sering kali dirugikan jika ternyata tanah yang dibelinya bermasalah dari segi administrasi atau haknya, meskipun telah mengikuti semua prosedur dengan baik. Oleh karena itu, aspek perlindungan bagi pihak ketiga dalam hal ini menjadi sangat penting untuk diperhatikan (Harsono, 2019).

Tidak dapat dipungkiri bahwa implementasi sertifikat tanah elektronik memerlukan sistem pendukung yang kuat. Selain dari aspek teknologi, dibutuhkan juga peran serta dari pejabat yang berwenang, seperti PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan notaris, dalam menjamin keabsahan setiap transaksi yang melibatkan sertifikat tanah elektronik. PPAT dan notaris berperan penting dalam menjaga integritas data dan transaksi yang dilakukan, serta memastikan bahwa transaksi tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penguatan regulasi yang mengatur peran PPAT dan notaris dalam transaksi sertifikat tanah elektronik sangat diperlukan (Suyono, 2022).

Proses transisi menuju sertifikat tanah elektronik juga diwarnai dengan berbagai hambatan teknis, terutama terkait dengan perlindungan data pribadi dan keandalan sistem. Walaupun peraturan mengenai sertifikat tanah elektronik telah ditetapkan, namun penerapannya belum dapat dilakukan secara merata di seluruh Indonesia. Daerah-daerah yang belum sepenuhnya menerapkan sistem digital masih mengandalkan sertifikat fisik, yang menambah ketidakpastian hukum dalam sistem pertanahan. Ini menjadi tantangan besar dalam memastikan bahwa sertifikat tanah elektronik dapat diterima secara universal dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak terkait (Suyono, 2022).

Tantangan lainnya adalah mengenai keterbatasan infrastruktur digital di berbagai daerah, yang menjadi kendala utama dalam penerapan sistem ini secara optimal. Meski

pemerintah terus berupaya untuk meningkatkan kualitas infrastruktur digital, proses transisi ke sertifikat elektronik memerlukan waktu dan investasi yang tidak sedikit. Oleh karena itu, pemerintah perlu memastikan bahwa infrastruktur digital di seluruh Indonesia siap untuk mendukung implementasi sertifikat tanah elektronik agar sistem ini dapat berjalan dengan lancar dan efektif (Purwanto, 2021).

Selain itu, masyarakat juga perlu diberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai keunggulan dan cara kerja sertifikat tanah elektronik. Sebagian besar masyarakat masih terbiasa dengan sistem pertanahan konvensional yang berbasis sertifikat fisik, sehingga diperlukan edukasi yang lebih intensif agar masyarakat dapat memahami sepenuhnya manfaat dan cara menggunakan sertifikat elektronik dalam transaksi pertanahan. Pemahaman ini akan mengurangi potensi kesalahan dalam pengelolaan data dan transaksi pertanahan yang melibatkan sertifikat elektronik (Zulkarnain, 2021).

Dengan memperhatikan dinamika ini, penting untuk melakukan kajian lebih lanjut mengenai bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dapat dijamin dalam sistem hukum Indonesia. Kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk memperkuat sistem administrasi pertanahan dan meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam transaksi pertanahan yang melibatkan sertifikat elektronik. Hanya dengan pendekatan yang holistik, termasuk aspek hukum, teknologi, dan sosial, sistem sertifikat tanah elektronik dapat diimplementasikan secara optimal, memberikan kepastian hukum yang lebih baik, dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan (Astuti, 2023).

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak ketiga, serta apa saja tantangan dan peran pihak terkait dalam implementasinya di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk menganalisis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dan perlindungan bagi pihak ketiga. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menganalisis penerapan sertifikat tanah elektronik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer, berupa peraturan perundang-undangan, terutama Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka, termasuk buku, jurnal, dan artikel ilmiah terkait. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan teknik analisis

kualitatif deskriptif untuk mengidentifikasi kekuatan hukum sertifikat elektronik, tantangan implementasinya, dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia

Penerapan sertifikat tanah elektronik menjadi salah satu inovasi besar dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, seiring dengan diluncurkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertifikat tanah elektronik. Tujuan utama dari penerapan sertifikat tanah elektronik ini adalah untuk meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan administrasi pertanahan serta memperkuat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan adanya sistem digital, diharapkan dapat meminimalisir masalah administrasi yang sering kali terjadi pada sertifikat fisik seperti kehilangan atau kerusakan dokumen, serta mempercepat proses pengurusan dokumen pertanahan. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa sertifikat tanah adalah bukti yang sah atas hak atas tanah, yang berlaku dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia dan menjadi alat pembuktian yang sah di hadapan pengadilan.

Namun, meskipun penerapan sertifikat tanah elektronik bertujuan untuk memodernisasi sistem pertanahan, keberadaannya masih menuai perdebatan di kalangan masyarakat dan praktisi hukum. Banyak pihak yang merasa khawatir terhadap keberlanjutan dan keamanan data pertanahan yang tercatat dalam sistem elektronik. Sebagian masyarakat masih lebih memilih untuk menggunakan sertifikat fisik, yang dianggap lebih dapat dipertanggungjawabkan. Sebagai bukti sah atas hak atas tanah, sertifikat fisik sudah diterima luas dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, peralihan ke sistem elektronik membutuhkan waktu, proses edukasi yang intens, dan keyakinan dari masyarakat bahwa sistem ini dapat menjamin hak-hak mereka. Sutrisno (2023) mencatat bahwa masyarakat di beberapa daerah lebih memilih sertifikat fisik karena ketidakpastian yang ada pada sistem elektronik yang masih dalam tahap pengembangan.

Kendati demikian, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 menegaskan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat fisik. Hal ini berarti bahwa secara hukum, sertifikat elektronik harus diterima dalam transaksi pertanahan dan dapat digunakan untuk membuktikan hak atas tanah. Keputusan ini sangat penting untuk meyakinkan masyarakat dan dunia hukum bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki legitimasi yang sama dengan sertifikat tanah fisik. Keputusan ini juga merupakan langkah penting dalam upaya pemerintah untuk memodernisasi sistem pertanahan dan mencegah

terjadinya sengketa tanah yang disebabkan oleh dokumen pertanahan yang tidak jelas atau palsu. Rahmawati (2021) menjelaskan bahwa pengakuan hukum terhadap sertifikat tanah elektronik akan memberikan kepastian hukum lebih lanjut dalam proses transaksi jual beli atau hibah tanah.

Namun, tantangan yang dihadapi dalam implementasi sertifikat tanah elektronik lebih kompleks. Dalam hal ini, Setiawan (2022) menyatakan bahwa meskipun sistem sertifikat elektronik mengurangi risiko dokumen hilang atau rusak, sistem ini sangat bergantung pada infrastruktur teknologi informasi yang harus terus dipelihara dan dijaga keamanannya. Data yang terhubung dengan sertifikat tanah elektronik rentan terhadap masalah teknis dan kebocoran data jika tidak dilindungi dengan baik. Hal ini menunjukkan pentingnya integrasi sistem yang aman dan andal agar sertifikat elektronik bisa diterima dengan baik oleh masyarakat serta dipergunakan dalam transaksi pertanahan. Selain itu, perlu adanya upaya berkelanjutan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memonitor implementasi sertifikat elektronik secara menyeluruh

Salah satu faktor penting dalam memastikan keberhasilan penerapan sertifikat tanah elektronik adalah kesiapan pihak-pihak yang terlibat, terutama Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk membuat akta jual beli yang sah, yang kemudian didaftarkan dalam sistem pertanahan. Dalam hal sertifikat elektronik, PPAT dan notaris harus memahami secara mendalam mekanisme pendaftaran dan penerbitan sertifikat elektronik untuk menjamin keabsahan transaksi. Tanpa pemahaman yang jelas mengenai sistem ini, sertifikat tanah elektronik tidak akan bisa diterima dalam praktik hukum secara maksimal. Oleh karena itu, edukasi dan pelatihan kepada PPAT dan notaris sangat diperlukan.

Selain itu, keberadaan sertifikat elektronik juga berkaitan erat dengan peraturan-peraturan yang mengatur transaksi pertanahan. Misalnya, dalam hal adanya sengketa mengenai status tanah atau hak yang tertera dalam sertifikat elektronik, keberadaan sertifikat elektronik yang sah dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan. Hal ini juga berlaku bagi pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi, seperti pembeli yang beritikad baik. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 mengatur bahwa sertifikat elektronik tetap dapat diubah atau dibatalkan jika terdapat cacat administratif atau kesalahan dalam pendaftaran. Oleh karena itu, bagi pihak ketiga yang terlibat, perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap transaksi yang dilakukan berdasarkan sertifikat elektronik sangat diperlukan.

Di sisi lain, meskipun sertifikat elektronik memberikan banyak keuntungan dari segi efisiensi dan transparansi, masih ada beberapa kelemahan terkait perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi. Setiawan (2023) menekankan bahwa pihak ketiga yang membeli tanah berdasarkan sertifikat elektronik berisiko mengalami kerugian apabila data yang tercatat dalam sistem pertanahan tidak valid atau tidak lengkap. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sangat penting untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari. Penambahan regulasi yang menjamin bahwa transaksi yang dilakukan dengan sertifikat elektronik tetap dilindungi oleh hukum harus menjadi fokus utama dalam implementasi sistem ini.

Secara keseluruhan, penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia berpotensi membawa perubahan besar dalam administrasi pertanahan, tetapi tidak tanpa tantangan. Sutrisno (2023) mencatat bahwa pengawasan yang ketat dari Badan Pertanahan Nasional dan pihak terkait lainnya akan sangat berperan dalam memastikan bahwa implementasi sertifikat tanah elektronik berjalan dengan lancar. Pemerintah juga harus memastikan bahwa masyarakat, praktisi hukum, dan semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan memahami mekanisme baru ini dengan baik, agar tujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan efisiensi dapat tercapai. Keberhasilan penerapan sertifikat tanah elektronik akan bergantung pada integrasi teknologi yang aman, kesiapan aparat hukum, serta upaya untuk terus mengedukasi masyarakat agar mereka dapat memanfaatkan sistem ini dengan percaya diri.

Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Transaksi Sertifikat Tanah Elektronik

Penerapan sertifikat tanah elektronik dalam sistem pertanahan Indonesia tidak hanya membawa dampak terhadap administrasi pertanahan, tetapi juga berimplikasi pada aspek perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi, seperti pembeli beritikad baik. Pasal 26 UUPA memberikan dasar hukum yang mengatur bahwa pihak yang bertransaksi dengan sertifikat yang sah dan terdaftar berhak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, sertifikat tanah elektronik yang telah terdaftar dalam sistem pertanahan elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik, sehingga pembeli yang melakukan transaksi dengan sertifikat elektronik yang sah berhak atas tanah tersebut, tanpa adanya kekhawatiran tentang validitas hak yang ditransaksikan.

Namun, perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam konteks transaksi yang menggunakan sertifikat tanah elektronik juga menghadapi sejumlah tantangan. Salah satu tantangan utama adalah memastikan keaslian dan integritas data yang tercatat dalam sistem

elektronik tersebut. Seiring dengan kemajuan teknologi, meskipun sistem pendaftaran tanah elektronik menawarkan keuntungan dalam hal efisiensi dan transparansi, terdapat potensi risiko terkait peretasan atau manipulasi data yang dapat mengancam keabsahan transaksi. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang lebih besar untuk menjaga keamanannya agar pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi dapat merasa aman dan terlindungi secara hukum (Setiawan, 2023).

Sistem sertifikat tanah elektronik memerlukan perlindungan hukum yang lebih lanjut, terutama terkait dengan bagaimana data yang tercatat dalam sistem dapat dijaga integritasnya. Setiawan (2023) mengungkapkan bahwa meskipun adanya sistem elektronik yang memudahkan proses administrasi, namun sistem tersebut tetap rentan terhadap gangguan teknis dan potensi manipulasi data. Keamanan data yang tersimpan dalam sistem harus menjadi prioritas, mengingat data tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti transaksi pertanahan, tetapi juga sebagai alat pembuktian hak atas tanah di pengadilan. Oleh karena itu, untuk menjamin perlindungan pihak ketiga, harus ada pengawasan yang ketat terhadap sistem keamanan dan integritas data yang ada dalam registrasi elektronik tersebut.

Lebih lanjut, dalam konteks sertifikat tanah elektronik, pihak ketiga yang beritikad baik dalam melakukan transaksi berhak mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi masalah terkait sertifikat tanah yang bersangkutan. Hal ini penting, terutama dalam menghindari sengketa yang mungkin timbul akibat kelalaian administratif atau bahkan manipulasi data yang dapat merugikan pihak ketiga. Sutrisno (2022) menegaskan bahwa untuk memastikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang bertransaksi dengan sertifikat elektronik, penting untuk mengimplementasikan aturan yang menjamin bahwa transaksi yang dilakukan berdasarkan sertifikat yang terdaftar dan valid tetap terlindungi meskipun kemudian ditemukan kesalahan atau cacat administratif pada sertifikat tersebut.

Sebagai langkah mitigasi, diperlukan aturan hukum yang memperkuat perlindungan pihak ketiga, yang tidak hanya terbatas pada pengakuan terhadap keabsahan sertifikat elektronik, tetapi juga mencakup langkah-langkah preventif terhadap kemungkinan gangguan terhadap data dalam sistem elektronik. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 memberikan landasan bagi penerbitan sertifikat tanah elektronik, namun untuk perlindungan pihak ketiga, dibutuhkan tambahan regulasi yang memadai untuk memastikan bahwa pihak ketiga yang telah melakukan transaksi berdasarkan sertifikat elektronik yang sah tetap terlindungi dari sengketa yang mungkin timbul di masa depan. Pengaturan yang lebih tegas terhadap aspek perlindungan hukum ini akan sangat mendukung tercapainya tujuan dari

penerapan sertifikat tanah elektronik, yaitu menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik di Lapangan

Implementasi sertifikat tanah elektronik di lapangan, meskipun telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, menghadapi sejumlah tantangan teknis yang cukup signifikan. Salah satu kendala utama adalah terbatasnya infrastruktur teknologi informasi di beberapa daerah di Indonesia. Banyak daerah yang belum memiliki akses yang memadai terhadap teknologi yang dibutuhkan untuk memproses dan menerbitkan sertifikat tanah elektronik. Hal ini menyulitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mewujudkan efisiensi administrasi pertanahan yang menjadi tujuan utama penerapan sertifikat elektronik.

Di samping kendala infrastruktur, masalah lain yang muncul adalah ketidakmerataan penyebaran teknologi ini di seluruh Indonesia. Beberapa daerah terpencil bahkan masih mengandalkan sertifikat fisik dalam transaksi pertanahan, yang menyebabkan proses administrasi tanah menjadi lebih lama dan memakan biaya tinggi (Setiawan, 2023). Padahal, salah satu tujuan utama dari penerapan sertifikat elektronik adalah untuk mengurangi biaya operasional dan mempercepat proses administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pengembangan infrastruktur yang merata dan peningkatan akses terhadap teknologi di daerah-daerah tersebut menjadi sangat penting untuk mendukung keberhasilan implementasi sistem sertifikat elektronik.

Selain itu, rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat mengenai manfaat dan kelebihan sertifikat tanah elektronik menjadi tantangan tersendiri. Banyak masyarakat yang merasa lebih nyaman dengan menggunakan sertifikat fisik karena sudah terbiasa dengan prosedur yang ada. Penelitian yang dilakukan oleh Sutrisno (2023) menunjukkan bahwa banyak individu yang masih memiliki keraguan terkait keabsahan sertifikat elektronik dan lebih memilih sertifikat fisik yang sudah dikenal. Masyarakat cenderung lebih percaya pada sistem yang sudah mereka pahami meskipun sistem tersebut mengandung banyak kekurangan dalam hal efisiensi.

Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan sosialisasi yang intensif dan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat dan kelebihan sertifikat tanah elektronik (Setiawan, 2023). Pemerintah dan BPN harus berperan aktif dalam memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada masyarakat mengenai bagaimana sertifikat tanah elektronik dapat meningkatkan efisiensi administrasi serta mempercepat transaksi pertanahan. Selain itu, penting juga untuk

mengadakan pelatihan bagi petugas BPN dan masyarakat agar mereka lebih memahami cara kerja sistem sertifikat elektronik dan dapat memanfaatkannya dengan baik.

Keberhasilan implementasi sertifikat tanah elektronik juga sangat bergantung pada adanya pelatihan yang baik dan sistem pendukung yang memadai. Setiawan (2022) menekankan pentingnya kolaborasi antara pemerintah, BPN, dan masyarakat dalam menciptakan ekosistem yang mendukung penerapan sertifikat elektronik. Melalui program edukasi yang efektif, masyarakat akan semakin percaya dan memahami keunggulan sistem ini. Dengan demikian, pengembangan sertifikat tanah elektronik dapat berjalan dengan lancar dan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat Indonesia.

Peran Notaris dan PPAT dalam Transaksi Sertifikat Tanah Elektronik

Peran Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam transaksi yang melibatkan sertifikat tanah elektronik sangat vital, karena mereka bertanggung jawab memastikan keabsahan dan kevalidan transaksi pertanahan. Sebagai pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, PPAT dan notaris berperan untuk memverifikasi dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Mereka juga wajib memastikan bahwa sertifikat tanah elektronik yang terlibat dalam transaksi sah dan tercatat dengan benar dalam sistem elektronik.

Sebagai contoh, dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT memiliki kewajiban untuk membuat akta yang sah terkait transaksi pertanahan. Ketika sertifikat tanah elektronik diterapkan, PPAT dan notaris harus memastikan bahwa data yang tercatat dalam sistem elektronik tersebut sesuai dengan data yang ada di lapangan. Mereka juga harus memastikan bahwa sertifikat tanah yang terlibat dalam transaksi adalah asli dan valid, yang dapat terjamin melalui sistem yang telah diatur oleh peraturan yang ada. Oleh karena itu, tugas mereka menjadi semakin kompleks, tetapi juga sangat penting untuk menjaga keamanan dan integritas transaksi pertanahan.

Tidak hanya itu, PPAT dan notaris juga berperan dalam melindungi hak pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi. Dalam transaksi tanah yang melibatkan sertifikat elektronik, pihak ketiga yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai jika terjadi sengketa terkait status tanah tersebut. Perlindungan hukum ini mengharuskan PPAT dan notaris untuk tidak hanya memverifikasi keaslian data tetapi juga memastikan bahwa hak pihak ketiga tidak terganggu oleh masalah administratif atau teknis yang berkaitan dengan pendaftaran tanah elektronik (Setiawan, 2023).

Dengan demikian, peran PPAT dan notaris semakin menjadi lebih penting dalam sistem pertanahan elektronik. Mereka harus terus memperbarui pengetahuan mereka tentang prosedur pendaftaran tanah elektronik dan memahami dengan baik sistem yang diterapkan dalam pendaftaran tanah untuk menjaga agar transaksi tetap sah dan terhindar dari masalah hukum. Sebagai bagian dari sistem hukum yang lebih besar, mereka menjadi penghubung antara pemerintah dan masyarakat dalam memastikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, kolaborasi antara PPAT, notaris, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi kunci utama untuk kelancaran implementasi sertifikat tanah elektronik di lapangan.

Keamanan Data dalam Sertifikat Tanah Elektronik

Salah satu aspek yang sangat krusial dalam penerapan sertifikat tanah elektronik adalah keamanan data. Sistem elektronik yang digunakan untuk mencatat hak atas tanah harus dapat menjamin integritas data yang tercatat di dalamnya. Keamanan data menjadi prioritas utama untuk mencegah akses yang tidak sah atau peretasan yang dapat merusak keaslian informasi yang terdaftar (Sutrisno, 2022). Meskipun berbagai lapisan keamanan telah diterapkan dalam sistem ini, risiko terhadap peretasan dan manipulasi data tetap ada, yang menuntut upaya terus-menerus untuk meningkatkan perlindungan sistem.

Penelitian Rahmawati (2021) menunjukkan bahwa perlindungan terhadap data dalam sistem pertanahan elektronik perlu diperkuat, terutama dalam hal pengawasan dan penggunaan teknologi yang lebih aman. Ketika data mengenai hak atas tanah tercatat secara elektronik, potensi kebocoran data yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, baik pembeli, penjual, maupun pihak ketiga lainnya, harus menjadi perhatian utama. Keamanan data yang terjaga dengan baik dapat mengurangi kemungkinan terjadinya penyalahgunaan informasi atau sengketa terkait hak atas tanah.

Selain itu, integritas data yang tercatat dalam sistem pertanahan elektronik menjadi fondasi bagi validitas transaksi yang dilakukan melalui sertifikat tanah elektronik. Oleh karena itu, untuk menjaga keabsahan transaksi yang dilakukan, sistem ini harus dijaga dengan ketat agar tidak ada pihak yang dapat memanipulasi atau mengakses data tanpa izin (Setiawan, 2023). Keamanan data yang optimal juga dapat memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam bertransaksi tanah, karena mereka tahu bahwa data yang tercatat dalam sistem tersebut adalah data yang terjamin kebenarannya.

4. KESIMPULAN

Penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia merupakan inovasi penting dalam sistem administrasi pertanahan yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum. Hal ini diatur secara resmi dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, yang menegaskan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik sesuai dengan prinsip dalam Pasal 19 UUPA.

Meskipun demikian, pelaksanaan sertifikat tanah elektronik menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi teknis seperti infrastruktur dan keamanan data, maupun dari sisi sosiologis seperti rendahnya kepercayaan masyarakat dan pemahaman terhadap sistem baru ini. Sertifikat elektronik masih menghadapi resistensi, terutama di daerah-daerah yang belum siap secara teknologi dan di kalangan masyarakat yang terbiasa dengan sertifikat fisik.

Salah satu aspek krusial adalah perlindungan hukum bagi pihak ketiga, khususnya pembeli beritikad baik. Sertifikat tanah elektronik harus mampu menjamin keabsahan hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum yang setara dengan sertifikat fisik. Oleh karena itu, dibutuhkan penguatan regulasi dan sistem keamanan teknologi informasi agar sertifikat elektronik dapat diandalkan dalam transaksi hukum dan menghindari potensi manipulasi atau kesalahan administratif.

Peran Notaris dan PPAT menjadi sangat strategis dalam menjembatani transisi ke sistem elektronik. Mereka harus memiliki pemahaman yang memadai mengenai mekanisme sertifikat elektronik agar dapat menjalankan kewenangan hukumnya secara tepat dan memastikan sahny suatu transaksi pertanahan. Secara keseluruhan, keberhasilan implementasi sertifikat tanah elektronik sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur, edukasi masyarakat dan aparatur hukum, serta kepastian regulasi yang mendukung perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Transformasi ini memerlukan kerja sama lintas sektor dan upaya berkelanjutan agar tujuan modernisasi sistem pertanahan dapat tercapai secara optimal dan adil.

DAFTAR REFERENSI

- Andayani, N. (2021). *Hukum pertanahan dan perkembangannya di era digital*. Bandung: Alfabeta.
- Astuti, P. (2023). *Kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dan implikasinya terhadap perlindungan pihak ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2019). *Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam transaksi pertanahan*. Yogyakarta: Kanisius.
- Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Purwanto, D. (2021). *Pengaruh kualitas infrastruktur digital terhadap implementasi sertifikat tanah elektronik*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Rahmawati, D. (2021). *Perlindungan data dalam pendaftaran tanah elektronik*. Jakarta: Penerbit Tanah Nusantara.
- Rahmawati, M. (2021). *Analisis peran notaris dan PPAT dalam sistem sertifikat tanah elektronik*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Hukum.
- Rahmawati, M. (2021). *Keamanan data dan perlindungan hukum pada sertifikat tanah elektronik*. Jakarta: Penerbit Hukum Nasional.
- Setiawan, F. (2022). *Implementasi sertifikat elektronik dalam sistem pertanahan nasional*. Bandung: Universitas Padjadjaran Press.
- Setiawan, F. (2022). *Implementasi teknologi dalam administrasi pertanahan*. Bandung: Penerbit Hukum Indonesia.
- Setiawan, F. (2022). *Keamanan data dalam sistem pertanahan elektronik*. Bandung: Penerbit Universitas Padjadjaran.
- Setiawan, F. (2023). *Keamanan data dalam transaksi sertifikat tanah elektronik*. Bandung: Penerbit Pustaka Hukum.
- Sudrajat, S. (2020). *Reformasi administrasi pertanahan di Indonesia: Transformasi digital dalam pengelolaan tanah*. Jakarta: Pustaka Mandiri.
- Sutrisno, A. (2022). *Keamanan data dalam sistem pendaftaran tanah elektronik*. Surabaya: Penerbit Hukum Indonesia.

Sutrisno, Y. (2023). *Kesadaran hukum masyarakat terhadap sertifikat tanah elektronik*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Hukum.

Suyono, A. (2022). *Peran PPAT dan notaris dalam pemberian kepastian hukum sertifikat tanah elektronik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Wulandari, R. (2020). *Tantangan implementasi sertifikat tanah elektronik di Indonesia*. Surabaya: UB Press.

Zulkarnain, M. (2021). *Sosialisasi dan pendidikan masyarakat dalam implementasi sertifikat tanah elektronik*. Malang: UMM Press.