

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 23 Juli 2024, Revised: 4 Agustus 2024, Publish: 5 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Optimalisasi Mekanisme Kontrol pada Sertipikat Elektronik Sebagai Upaya Yuridis Meningkatkan Kepastian Hukum dalam Jaminan Kredit

Dian Nuryanti¹

¹ Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, Indonesia

Email: diannnuryanti52@gmail.com

Corresponding Author: diannnuryanti52@gmail.com

Abstract: *The research purposes as answer the urgency of the control mechanism for Electronic Land Certificates as a juridical effort to increase legal certainty in credit guarantees; and optimizing the control mechanism for Electronic Land Certificates as a juridical effort to increase legal certainty in credit guarantees. Changing the transition policy from conventional land certificates to electronic certificates requires a control mechanism. This aims to maintain legal certainty of land certificates in the conversion process and its implications in credit guarantees. This normative research uses a case approach, a statutory regulations approach and a comparative approach which is then analyzed using inductive thinking. The results of the research, namely the urgency of requiring a control mechanism for Electronic Land Certificates as a juridical effort to increase legal certainty in credit guarantees due to the conversion of electronic land certificates, the unavailability of monitoring, socialization and assistance mechanisms for the use of electronic certificates in credit guarantees. Meanwhile, the form of optimizing the control mechanism for Electronic Land Certificates as a juridical effort to increase legal certainty in credit guarantees includes optimizing the control mechanism through formulating technical instructions for electronic certificate conversion, optimizing through empowering the quality and competence on implementers, optimizing through comprehensive socialization and assistance.*

Keyword: *Electronic, Legal Certainty, Certificate.*

Abstrak: Penelitian bertujuan untuk menjawab urgensi mekanisme kontrol terhadap Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit; dan bentuk optimalisasi mekanisme kontrol pada Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit. Perubahan kebijakan transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat elektronik membutuhkan mekanisme kontrol. Hal ini bertujuan menjaga kepastian hukum dari sertipikat tanah dalam proses konversi maupun implikasinya dalam jaminan kredit. Penelitian ini normatif menggunakan pendekatan kasus, pendekatan peraturan perundang-undangan serta pendekatan

komparatif yang selanjutnya dianalisis dengan cara berpikir induktif. Hasil penelitian, yaitu urgensi diperlukan mekanisme kontrol terhadap Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit disebabkan konversi sertipikat tanah elektronik, belum tersedianya mekanisme pengawasan, sosialisasi dan pendampingan penggunaan sertipikat elektronik dalam jaminan kredit. Sedangkan, bentuk optimalisasi mekanisme kontrol pada Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit meliputi optimalisasi mekanisme kontrol melalui formulasi petunjuk teknis konversi sertipikat elektronik, optimalisasi melalui pemberdayaan mutu dan kompetensi pelaksana serta optimalisasi melalui sosialisasi dan pendampingan secara komprehensif.

Kata Kunci: Elektronik, Kepastian Hukum, Sertipikat.

PENDAHULUAN

Konstitusi mengatur mengenai reforma agraria sebagai aspek penting dan relevan pembangunan serta pembaharuan tata agraria sebagai katalis menuju kesejahteraan masyarakat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), diundangkan bertujuan mewujudkan kepastian hukum terkait hak atas tanah. Manifestasi UUPA sebagai realisasi tujuan tersebut, didefinisikan sebagai pengaturan tentang penataan kembali organisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah yang berkeadilan. Urgensinya adalah menciptakan keadilan dalam kepemilikan lahan melalui penataan akses dan penataan aset supaya masyarakat lebih dapat merasakan manfaatnya secara merata. Program dari reforma agraria mencakup: (i) legalisasi tanah aset transmigrasi dan pendaftaran tanah sistematis lengkap; (ii) redistribusi tanah; (iii) pembaruan tata agraria; dan (iv) penghapusan daripada hak-hak asing maupun konsesi kolonial atas tanah.

Pengaturan dalam konstitusi tersebut, merupakan amanat kewajiban yang harus segera dijalankan oleh pemerintah. Pelaksanaan reforma agraria yang efektif jelas membutuhkan kerja sama dan sinergitas dari berbagai pihak mencakup unsur pemerintah, masyarakat maupun lembaga yang mempunyai kewenangan pada aspek pertanahan, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta ranah implementasinya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Unsur PPAT dalam hal ini mempunyai tugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Pengaturan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan yang dimaksud dengan pendaftaran atas tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis diaplikasikan kedalam peta maupun daftar tentang bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun termasuk diberikannya tanda bukti hak bagi bidang bidang tanah yang sudah berpemilik dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut, memiliki urgensi memberikan kepastian hukum berupa jaminan hukum pengaplikasian hasil pendaftaran tanah berupa sertipikat. Sertipikat tanah dengan demikian, berkedudukan menjadi alat bukti mengenai kepemilikan seseorang terhadap hak atas tanah yang legalisasinya tergolong kuat. Artinya, sertipikat tersebut dibuat dengan tujuan memenuhi kepentingan pemilik. Kedudukan maupun urgensi sertipikat tersebut diatur di Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai tanda bukti atau suatu hak yang diperuntukan menjadi alat bukti kuat mengenai data fisik maupun data yuridis,

kesesuaian antara data fisik serta data yuridis dengan data sebagaimana tertera pada surat ukur maupun buku tanah. Sertipikat di dalamnya tertera data mengenai jenis hak, subyek, letak tanah, batas tanah maupun luas tanah. Maka, sertipikat memberikan kepastian hukum bagi data dimaksud (Ismail, 2011: 3).

Perkembangan dan dinamika teknologi telah mengubah tatanan sosial serta kemasyarakatan, mulai dari *industry revolution 4.0*, *society revolution 5.0*, sampai ragam kehidupan sisio-kultural yang mulai ditransisikan dengan dunia digital atau dapat disebut sebagai era digital. Perkembangan teknologi akan terus memberikan dampak perubahan terhadap aktifitas manusia sehari-hari seperti aktifitas bekerja, melakukan komunikasi serta aktifitas pribadi maupun kemasyarakatan lainnya. Implikasi dari perkembangan teknologi tersebut, dapat ditelaah dalam berbagai bidang kehidupan yang bernilai vital mencakup bidang bisnis, bidang komunikasi, bidang kesehatan, bidang transportasi dan ragam bidang lainnya sesuai dengan arah perubahan dan pemanfaatan perkembangan teknologi sebagaimana dimaksud. Teknologi digital dan internet, komunikasi serta informasi telah menciptakan transisi signifikan dalam kehidupan manusia pada aspek budaya, sosial, ekonomi serta pendidikan (Kasali, 2018: 2).

Pada lingkup atau bidang pertanahan sebagai bentuk perwujudan dari kemajuan teknologi tersebut, salah satunya adalah pada kegiatan pelayanan pendaftaran tanah yang telah ditransisikan dengan upaya Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertipikat dalam bentuk elektronik. Perubahan atau transisi tersebut memberikan dampak substitusi dari sertipikat tanah fisik atau konvensional menjadi sertipikat tanah digital atau elektronik. Pada tahun 2021, penerbitan sertipikat tanah elektronik mulai dilaksanakan didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pengaturan tersebut menjadi dasar hukum bagi penerbitan tanda bukti hak berupa sertipikat elektronik.

Respon masyarakat beragam dalam implementasi kebijakan tersebut. Pada praktiknya, terdapat penolakan dari masyarakat karena pada saat substitusi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik, sempat muncul narasi bahwa blanko sertipikat tanah konvensional yang dipegang masyarakat akan ditarik BPN, oleh karena atas penolakan masyarakat, disiapkan perubahan kebijakan dengan melakukan perubahan atas ketentuan penarikan blanko sertipikat tanah konvensional, yaitu dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Perubahan kebijakan dilaksanakan untuk merespon masyarakat dan meminimalisir multi perspektif yang berpotensi menghambat kebijakan transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Hal tersebut juga dilakukan untuk menjamin kepastian hukum sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi efektifitas hukum.

Kegiatan dan penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah dengan demikian, dilaksanakan dengan esensi tujuan untuk mendukung jaminan kepastian hukum dalam pertanahan. Oleh karena itu, dengan pelaksanaan tersebut, pemerintah menginventarisasi realisasinya oleh Kepala Kantor Pertanahan didukung PPAT dan *stakeholder* lainnya yang memiliki tugas melaksanakan kegiatan terkait pendaftaran tanah (Utami, 2019).

PPAT memiliki kewenangan dan tugas strategis pada proses pendaftaran tanah, salah satunya menyusun akta peralihan hak atas tanah yang akan didaftar pada Kantor Pertanahan sebagai proses diterbitkannya sertipikat tanah. PPAT tidak mudah dalam menjalankan tugas dan jabatannya dikarenakan banyaknya permasalahan yang mempunyai risiko hukum sebagaimana berpotensi dihadapi oleh Notaris/PPAT itu sendiri. Maka dari itu, PPAT harus menerapkan prinsip atau asas kehati-hatian serta kecermatan dan bekerja sesuai dengan aturan hukum supaya tidak terimbas masalah hukum yang berkaitan dengan akta peralihan hak sebagaimana merupakan produk PPAT. Hal ini juga mencakup rangkaian proses yang berkaitan, termasuk keabsahan dokumen dan kebenaran kepemilikan hak atas sertipikat tanah

serta kelengkapan berkas, baik untuk proses pajak maupun kelengkapan untuk pendaftaran tanah. Kondisi demikian harus diperhatikan, khususnya apabila Notaris/PPAT mempunyai perjanjian kerja sama dengan bank dalam pemberian fasilitas kredit yang obyek tanah menjadi jaminan pelunasan utang di bank dimana debitur atau nasabah melakukan pengikatan, maka bank akan meminta *covernote* kepada Notaris/PPAT. Pada dasarnya, *covernote* disusun Notaris dalam bentuk surat keterangan terhadap tindakan hukum para pihak yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT.

Praktiknya, profesi PPAT disamaratakan publik dengan profesi Notaris dikarenakan tidak boleh melakukan rangkap jabatan dengan profesi lainnya, kecuali profesi Notaris dengan PPAT itu sendiri. Kedua profesi tersebut, mempunyai perbedaan signifikan sesuai dengan regulasi maupun tugas dari masing-masing profesi tersebut. Namun demikian, kedua profesi tersebut, juga memiliki persamaan atau identifikasi, yaitu keduanya dapat membuat akta autentik sebagaimana kewenangan jabatan Notaris umumnya lebih luas dalam pembuatan akta perjanjian maupun perbuatan hukum diluar tanah. Notaris/PPAT pada saat melayani pembuatan akta, dengan demikian harus mengoptimalkan prinsip kehati-hatian, kecermatan serta ketelitian sehingga mampu memberikan pelayanan yuridis kepada masyarakat dengan tujuan akta tersebut selaras dengan peraturan serta kebijakan terkait lainnya.

Rumusan masalah dikonkritkan sebagai berikut: (i) mengapa diperlukan mekanisme kontrol terhadap Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit; dan (ii) bagaimana bentuk optimalisasi mekanisme kontrol pada Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit.

METODE

Penelitian ini normatif dengan menggunakan pendekatan kasus, pendekatan peraturan perundang-undangan dan juga pendekatan komparatif. Pendekatan tersebut dianalisis dengan cara berpikir induktif untuk menemukan kesimpulan dan jawaban rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan Pembahasan memuat uraian tentang hasil penelitian atau hasil kajian teoritis/konseptual untuk naskah ulasan. Apabila terdapat rincian sesuai dengan permasalahan dan menggunakan subbab, maka dituliskan sesuai dengan penulisan subbab sebagaimana dalam permasalahan.

Urgensi Mekanisme Kontrol Terhadap Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Yuridis Meningkatkan Kepastian Hukum dalam Jaminan Kredit

Permasalahan Konversi Sertipikat Tanah Elektronik

Urgensi diperlukannya mekanisme kontrol terhadap sertipikat tanah elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit salah satunya disebabkan karena permasalahan konversi dari sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Konversi dapat dilakukan terhadap: (i) kriteria tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan/pendaftaran untuk pertama kali; (ii) kriteria tanah telah mempunyai sertipikat konvensional. Pada tanah yang belum pernah didaftarkan atau akan didaftarkan untuk pertama kali, mekanisme konversi dilakukan sebagai bentuk kegiatan pengumpulan serta pengolahan data fisik, kemudian pembuktian hak dan pembukuannya, selanjutnya penerbitan sertipikat serta penyajiannya serta ditambah dengan penyimpanan daftar umum maupun dokumen melalui sistem elektronik. Langkah pertama adalah melakukan mengumpulkan dan mengolah data fisik yaitu dokumen elektronik mencakup: (i) gambar ukur; (ii) peta bidang tanah maupun peta ruang; (iii) surat ukur dan gambar denah satuan rumah susun maupun surat ukur ruang; dan (iv) dokumen lainnya dari hasil mengumpulkan serta mengolah data fisik.

Selanjutnya, tanah ditetapkan batasnya serta dinomorisasi pada pendaftaran sistematis atau sporadik. Hal ini untuk identifikasi pada tanah tersebut. Pembuktian hak kepemilikan ditunjukkan melalui alat bukti tertulis yaitu dokumen elektronik yang diterbitkan dengan sistem elektronik ataupun dokumen yang telah bertransformasi menjadi dokumen elektronik. Konversi terhadap tanah yang telah memiliki sertifikat tanah konvensional dapat dilakukan dengan mekanisme substitusi ke bentuk sertifikat elektronik tetapi terbatas dapat dilaksanakan pada tanah yang telah terdaftar dan diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

Konversi dilakukan terhadap sertifikat konvensional atau fisik menjadi sertifikat tanah digital atau elektronik. Langkah ini dilakukan untuk memudahkan perubahan kebijakan pertanahan ke arah optimalisasi teknologi informatika selaras dengan program Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE). Kesuksesan dari proses konversi tersebut tergantung dari petugas yang melaksanakannya. Utamanya diperlukan berbagai standarisasi kompetensi terhadap petugas yang melaksanakan konversi sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat tanah digital atau elektronik. Kecakapan dari petugas mempengaruhi kelancaran konversi, sebaliknya ketidakcakapan kompetensi petugas dapat pula mengakibatkan hambatan yang bahkan menimbulkan cacat prosedural.

Selain petugas, cacat prosedural juga dapat disebabkan oleh PPAT sebagai unsur lainnya. PPAT yang mengeluarkan akta berdasar dari sertifikat tanah elektronik yang cacat yuridis, maka dapat menyebabkan cacat prosedural dari akibat hukum yang ditimbulkan dari akta tersebut. Hal tersebut menjadi salah satu permasalahan yang terus muncul akibat tidak tersedianya pendampingan yang ditujukan kepada unsur-unsur eksternal yang berasal selain dari Kantor Pertanahan. Cacat prosedural sebagaimana dimaksud, dapat disebabkan oleh hambatan kurangnya kompetensi petugas yang melaksanakan konversi sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat tanah digital atau elektronik.

Cacat prosedural maupun yuridis dalam produk sertifikat elektronik, salah satunya ditemukan tanda tangan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang tidak sesuai dengan kenyataan. Hal ini ditemukan baik pihak pemohon atau Kantor Pertanahan (Meiyona & Saleh, 2022). Kondisi demikian ini, dapat memberikan pengaruh sertifikat tanah elektronik yang cacat yuridis akibat buruknya proses konversi, selanjutnya dapat dijustifikasi sebagai Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang cacat prosedural. Dengan demikian, sarana hukum harus dikaji dari sisi kepastian hukumnya apabila sertifikat ternyata cacat prosedural maka menimbulkan konsekuensi nyata, yaitu dinyatakan batal demi hukum dengan ataupun tanpa putusan pengadilan.

Apabila terjadi kesalahan dalam proses atau mekanisme konversi, maka berpotensi menimbulkan cacat prosedural terhadap hasil konversi tersebut. Konsekuensinya, sertifikat tanah elektronik tersebut menjadi cacat yuridis dan mempunyai dampak yang mendegradasi kepastian hukumnya apabila dipergunakan sebagai dokumen elektronik yang menjadi syarat suatu perbuatan hukum, misalnya Pendaftaran hak Tanggungan Elektronik. Dalam kasus tertentu, dapat terjadi Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang lahir dari dokumen sertifikat tanah elektronik yang cacat prosedural menjadi batal demi hukum. Kausalitas permasalahan teknis dapat dideskripsikan mampu menyebabkan beberapa masalah hukum termasuk penggunaan sertifikat elektronik sebagai jaminan kredit. Masalah hukum tersebut akan berpotensi muncul disebabkan problem teknis tersebut dan mempengaruhi kepastian hukum terhadap sertifikat elektronik sebagai jaminan pada perjanjian kredit. Transisi sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat tanah elektronik, apabila tidak ditunjang dengan respon berupa kesiapan kemampuan sarana jaringan, penyedia layanan daring *server* atau *online* dalam proses konversi (berkaitan dengan pencocokan data fisik dengan data yuridis serta *upload* dokumen digital) justru dapat mengakibatkan potensi-potensi masalah hukum yang disebabkan penggunaan sertifikat tanah elektronik sebagaimana dimaksud.

Kondisi demikian ini, dapat menjadi koreksi utama dalam tahapan evaluasi kebijakan pertanahan, bahwa fakta seperti permasalahan dalam konversi sebagai salah satu proses transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik, memang secara nyata dapat berpotensi menimbulkan masalah hukum bahkan berkaitan dengan keabsahan sertipikat elektronik tersebut. Apabila proses pelaksanaan konversi terus mengalami gangguan dan hambatan, tentu saja berimplikasi pada turunnya nilai kepastian hukum dari sertipikat tanah elektronik terkait. Parameter kurangnya distribusi kemampuan dari sumber daya manusia dalam penguasaan teknologi saat konversi dapat diukur dari kondisi sarana yang mencakup: (i) kemampuan sumber daya berupa pegawai dan juga pada sisi kemampuan masyarakat sebagai sasaran transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik; dan (ii) kemampuan dari sarana itu sendiri seperti *server*, penyedia layanan daring atau *online* dan unit komputer maupun aplikasi yang berbasis pada teknologi informatika. Hal tersebut mampu dijadikan parameter atau indikator utama yang dapat mengukur distribusi sumber daya manusia dalam penguasaan teknologi pada transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Kondisi demikian, juga menuntut pemeliharaan sarana dan mekanisme kebijakan yang baik dan dapat bersinergi melalui kontrol atau monitoring kebijakan tersebut. Pengawasan dapat dilakukan oleh BPN yang didelegasikan kepada Kantor-kantor Pertanahan di masing-masing daerah.

Permasalahan Implementatif Belum Tersedianya Mekanisme Pengawasan, Sosialisasi dan Pendampingan Penggunaan Sertipikat Elektronik dalam Jaminan Kredit

Pengawasan, sosialisasi dan pendampingan diperlukan sebagai beberapa sarana pendukung khususnya pada masa peralihan kebijakan. Aturan peralihan sebagaimana diatur pada Pasal 45 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, berbunyi pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Sertipikat-el yang telah diterbitkan sebelum Peraturan Menteri ini berlaku, dinyatakan tetap sah dan diajukan penggantian Sertipikat-el sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini. Artinya, dalam proses menindaklanjuti proses penggantian menjadi sertipikat elektronik, perlu dilakukan pengawasan, sosialisasi serta pendampingan utamanya oleh *stockholder* utama, yaitu Kementerian AATR/BPN maupun Kantor Pertanahan.

Pendampingan perlu untuk memonitoring kebijakan pertanahan yang juga menjadi tolok ukur berupa indikator apakah sasaran kebijakan menerima dan memahami pelaksanaan dan tujuan dari implementasi kebijakan pertanahan tersebut. Pendampingan dapat dilaksanakan secara horizontal dan vertikal. Pelaksanaan secara horizontal dilakukan terhadap unsur-unsur terkait yang mempunyai kepentingan dan merupakan obyek dalam pelaksanaan transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Pola pendampingan secara horizontal terletak pada inisiasi Kantor Pertanahan yang berkedudukan pada setiap Kabupaten/Kota, dalam melakukan usaha pengawasan, sosialisasi serta pendampingan terhadap pelaksanaan transisi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Pelaksanaannya dapat dilaksanakan oleh unsur Kantor Pertanahan di wilayah Kabupaten/Kota dengan sasaran tujuan masyarakat maupun PPAT selaku pejabat pembuat akta berdasar pada sertipikat tanah elektronik, yang juga harus menyesuaikan pada bentuk atau format digital (Kuswanto & Purwadi, 2017).

Peraturan kebijakan tidak berdasar pada kewenangan penyusun undang-undang maka tidak terklasifikasi sebagai peraturan perundangan yang mengikat secara umum akan tetapi dikaitkan pada suatu wewenang organ administrasi negara yang berkesinambungan (Zaelani, *et.al.*, 2017). Pembangunan perspektif kebijakan menimbulkan alternatif khususnya oleh pemerintah pada kebijakannya untuk mewujudkan perkembangan pembangunan yang berkomitmen mengakomodir hak publik. Pembangunan jelas meningkatkan perbaikan kewajiban pada berbagai sektor kehidupan termasuk tanah. Definisi tanah pada perspektif agraria mencakup seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya (Harsono, 2004: 20). Kontrol kebijakan pemerintah dapat dilakukan dengan penguatan aspek-

aspek pembangun kebijakan itu sendiri, salah satunya dengan penguatan kepastian hukum dalam kebijakan. Kepastian hukum yang dimaksud juga bermanfaat bagi orang maupun badan hukum yang berkepentingan pada tanah tersebut serta bagi pemerintah sebagai data yuridis apabila akan melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan urusan pertanahan.

Parameter kurangnya distribusi kemampuan dari sumber daya manusia dalam penguasaan teknologi dapat diukur dari kondisi sarana yang mencakup: (i) kemampuan sumber daya berupa pegawai di Kantor Pertanahan dan juga pada sisi kemampuan masyarakat sebagai sasaran kebijakan transisi sertipikat tanah elektronik; dan (ii) kemampuan dari sarana seperti server, penyedia layanan daring atau *online* dan unit komputer maupun aplikasi yang berbasis pada teknologi informatika. Hal tersebut mampu dijadikan parameter atau indikator utama yang dapat mengukur distribusi sumber daya manusia dalam penguasaan teknologi pada pelaksanaan kebijakan transisi sertipikat tanah elektronik. Kondisi demikian juga menuntut pemeliharaan sarana atau mekanisme kebijakan dan dapat bersinergi melalui kontrol atau monitoring kebijakan.

Bentuk Optimalisasi Mekanisme Kontrol Pada Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Yuridis Meningkatkan Kepastian Hukum dalam Jaminan Kredit

Optimalisasi Mekanisme Kontrol Melalui Formulasi Petunjuk Teknis Konversi Sertipikat Elektronik

Permasalahan substansional yang jelas terlihat adalah kurangnya petunjuk teknis berkaitan dengan mekanisme konversi Sertipikat Elektronik atau Digital. Perlunya optimalisasi mekanisme kontrol dapat dilakukan dengan menyusun formulasi petunjuk teknis yang dijadikan acuan proses konversi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Urgensi formulasi petunjuk teknis ini selaras dengan kewajiban pemerintah baik dalam perspektif *civil law* melalui gagasan Julius Stahl, sebagaimana diklasifikasikan menjadi: (i) terdapat perlindungan terhadap hak asasi manusia; (ii) terdapat pembagian atau distribusi kekuasaan; (iii) pemerintahan dijalankan atau dilaksanakan berdasarkan perundangan; dan (iv) ada atau terdapatnya eksistensi dari suatu peradilan tata usaha negara (Prasetyo, 2010).

Permasalahan belum terdapatnya atau masih minimnya petunjuk teknis sebagai acuan dalam pelaksanaan konversi sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik juga diakibatkan kendala interpretasi peraturan perundang-undangan. Menurut Ridwan, klasifikasi perbedaan mengenai peraturan perundang-undangan produk legislasi murni (*legislation*) dan peraturan perundang-undangan yang merupakan regulasi yang bersumber pada *delegated legislation* adalah penting (Ridwan, 2009: 69-71).

Masalahnya, klasifikasi atau pemilahan ini belum dianut dalam nomenklatur pembentukan tata legislasi di Indonesia. Permasalahan utama yang muncul merupakan bentuk konflik regulasi karena kebingungan memahami hirarki yang berpengaruh pada interpretasi maupun segi realisasi pelaksanaannya. Keberadaan dari petunjuk teknis sebagai mekanisme kontrol terhadap sertipikat tanah elektronik, diperlukan karena terkait dengan kemampuan pada setiap daerah dalam merespon transisi atau perubahan dari mulanya sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat tanah elektronik. Hal ini menunjukkan kemampuan sumber daya dan interpretasi oleh masing-masing daerah (khususnya Kantor Pertanahan) tidaklah sama dan cenderung beraneka ragam. Kondisi demikian menjadi tidak relevan apabila standarisasi juga mengerucut pada kemampuan Kantor Pertanahan yang berkedudukan di daerah tanpa adanya parameter minimal yang harus dipenuhi sebagai standar konversi sertipikat tanah elektronik sebagaimana idealnya diatur oleh pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN. Konkritnya, keadaan ini memerlukan standarisasi sebagaimana dijelaskan dalam bentuk petunjuk teknis konversi sertipikat tanah elektronik sebagai upaya optimalisasi mekanisme kontrol pada sertipikat tanah elektronik untuk meningkatkan kepastian hukumnya.

Optimalisasi Melalui Pemberdayaan Mutu dan Kompetensi Pelaksana

Peningkatan kompetensi pegawai Kantor Pertanahan dapat dilaksanakan melalui ragam kegiatan. Diklat, Bimtek, FGD, seminar, Pelatihan Terpadu, lokakarya, maupun sertifikasi atau pembinaan sebagai praktik penambahan kompetensi yang bisa dilaksanakan terhadap *stakeholder* dengan mengacu pada skema penataan aparatur birokrasi. Upaya peningkatan kompetensi pegawai Kantor Pertanahan, utamanya yang mempunyai wewenang atau ditunjuk untuk melaksanakan konversi sertifikat tanah elektronik, harus diupayakan karena kedudukannya sebagai aspek pelaksana kebijakan yang termasuk pada ranah struktur hukum berdasarkan klasifikasi teori sistem hukum dari Friedman.

Peningkatan kompetensi pelaksana mempengaruhi capaian dari kebijakan yang diharapkan mampu memenuhi relevansi tuntutan hukum pembangunan, yaitu bahwa hukum moderen harus memenuhi keadaan atau kondisi dimana suatu pemerintahan yang tidak lagi menampilkan dirinya sebagai entitas diatas warga negara, melainkan sebagai aktor hukum di samping warga negara, yang saling terjerat dalam jaringan majemuk berupa hubungan hukum timbal balik yang membutuhkan perlindungan terhadap harapan-harapan yang dibenarkan dari semua pihak yang mempunyai keterkaitan atau kausalitas. Peningkatan kompetensi pegawai Kantor Pertanahan juga harus segera direspon, yaitu memposisikan hukum sebagai sarana yang menciptakan hubungan timbal balik antara masyarakat dengan pemerintah sesuai dengan dimensi pembangunan hukum di Indonesia. Kondisi demikian menuntut perubahan yang lebih baik meningkatkan kompetensi dalam pelaksanaan konversi sertifikat tanah elektronik. Peningkatan kompetensi dapat diimplikasikan terhadap pegawai Kantor Pertanahan sebagai salah satu aparatur pemerintah berkaitan dengan fungsi pelaksana kebijakan pertanahan.

Optimalisasi Melalui Sosialisasi dan Pendampingan Secara Komprehensif

Kondisi masyarakat dalam sistem hukum juga menjadi salah satu unsur yang dipertimbangkan untuk dapat meningkatkan efektifitas pelaksanaan hukum. Kondisi masyarakat menjelma menjadi respon yang menghasilkan timbal balik terhadap sikap masyarakat terhadap penerapan hukum. Kondisi demikian ini dapat menjadi kultur hukum yang menentukan efektifitas pelaksanaan atau penerapan hukum di dalam masyarakat tersebut. Pentingnya kultur hukum selain harus dijaga untuk dapat menjalankan sistem hukum, juga memberikan dampak signifikan pada proses pembangunan hukum. Dalam upaya melakukan pembangunan hukum, pemerintah juga harus didukung dengan terpenuhinya aspek responsifitas terhadap kebutuhan masyarakat. Menindaklanjuti perubahan atau masa transisi dari sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat tanah elektronik, idealnya pemerintah wajib tetap menyediakan sarana transisi tersebut, termasuk parameter yang menjadi acuan proses penyelenggaraan atau implementasi kebijakan tersebut. Tujuannya tetap mengelaborasi kebutuhan masyarakat mendapatkan sosialisasi atau pendampingan berkaitan dengan pelaksanaan transisi.

Bentuk penyesuaian terhadap kebijakan transisi sertifikat tanah elektronik, merupakan sikap penyesuaian yang dilakukan untuk meminimalisir keterbatasan dari belum adanya petunjuk teknis maupun petunjuk lainnya yang memiliki sifat prosedural. Hal ini sehingga perluasan gerak aparatur pelaksana kebijakan dalam bentuk sosialisasi maupun pendampingan terhadap sasarannya. Transisi sertifikat tanah elektronik yang telah disesuaikan dengan pemanfaatan teknologi informatika dan digital, dapat dijaga efektifitas pelaksanaannya dengan didukung upaya berupa sosialisasi pendampingan yang dilakukan oleh pelaksana kebijakan tersebut. Kebijakan transisi sertifikat tanah elektronik, terhadapnya dapat diupayakan kegiatan penunjang yang memudahkan pelaksanaan kebijakan itu berupa sosialisasi maupun pendampingan yang dilakukan oleh jajaran pegawai Kantor Pertanahan yang berkedudukan pada Kabupaten/Kota (daerah). Pendampingan utamanya dapat dilakukan

dari dua elemen, yaitu: (i) pendampingan vertikal yang dilaksanakan Kementerian ATR/BPN pusat pada Kantor Pertanahan daerah yang berkedudukan di Kabupaten/Kota; dan (ii) pendampingan horisontal yang dilakukan terhadap masyarakat selaku sasaran kebijakan transisi sertipikat tanah elektronik serta PPAT selaku aparatur terkait kewenangannya sebagai pejabat pertanahan pembuat akta yang juga terdampak dari kebijakan transisi tersebut.

KESIMPULAN

Kesimpulan mencakup urgensi diperlukan mekanisme kontrol terhadap Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit disebabkan oleh permasalahan konversi sertipikat tanah elektronik serta permasalahan implementatif belum tersedianya mekanisme pengawasan, sosialisasi dan pendampingan penggunaan sertipikat elektronik dalam jaminan kredit. Sedangkan, bentuk optimalisasi mekanisme kontrol pada Sertipikat Tanah Elektronik sebagai upaya yuridis meningkatkan kepastian hukum dalam jaminan kredit meliputi optimalisasi mekanisme kontrol melalui formulasi petunjuk teknis konversi sertipikat elektronik, optimalisasi melalui pemberdayaan mutu dan kompetensi pelaksana serta optimalisasi melalui sosialisasi dan pendampingan secara komprehensif.

REFERENSI

- H. R., Ridwan, 2009, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2004, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Ismail, Ilyas, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 53, April 2011.
- Kasali, Rhenald, 2018, *Self-Disruption*, Mizan Media Utama, Bandung.
- Kuswanto, Mohamat Riza, Hari Purwadi, "[Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya di Indonesia](#)", *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, No. 2, 2017.
- Meiyona, Ulfa Roffilah, Ali Ismail Saleh, "Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 5, No. 1, Februari 2022, hlm. 98-108.
- Prasetyo, Teguh, "Rule of Law dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia", *Refleksi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2010, hlm. 129-148.
- Utami, Putu Devi Yustisia, "Kerjasama Antara Notaris/PPAT dengan Bank yang Dituangkan Dalam Suatu Perjanjian Rekanan", *Jurnal Hukum Saraswati*, Vol. 1, No. 2, 2019.
- Zaelani, Muhammad Aziz, *et. al.*, "Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Berlandaskan Pancasila Sebagai Dasar Penggunaan Diskresi," *Ius Quia Iustum*, Vol. 26, No. 3, September 2019, hlm. 458-480.