

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG BENTUK, ISI, PENERBITAN, DAN PEMELIHARAAN DATA SURAT UKUR ELEKTRONIK, GAMBAR DENAH SATUAN RUMAH SUSUN (SARUSUN) ELEKTRONIK, BUKU TANAH ELEKTRONIK, DAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Disusun oleh:
Tim Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada



**UNIVERSITAS GADJAH MADA
YOGYAKARTA
TAHUN 2020**

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Satuan Rumah Susun (Sarusun) Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik

disusun oleh Tim Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada:

1. Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si.;
2. Dr. Rikardo Simarmata, S.H.;
3. Dr. Wahyu Yun Santoso, S.H., M.Hum., LL.M.;
4. Dyah Ayu Widowati, S.H., M.Kn.;
5. Ananda Prima Yurista, S.H., M.H.;
6. Muchammad Chanif Chamdani, S.H.

atas kerjasama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia tahun 2020.

Kata Pengantar

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas karunia-Nya naskah akademik rancangan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Satuan Rumah Susun (Sarusun) Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik dapat diselesaikan dengan baik. Penyusunan naskah akademik ini merupakan program yang diinisiasi oleh Direktorat Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kerjasama swakelola dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Penyusunan naskah akademik ini ditujukan untuk menghadirkan kajian dan analisis hukum sebagai dasar bagi penyusunan rancangan peraturan menteri yang dimaksud sebelumnya. Telah diketahui bahwa perkembangan teknologi informasi dan komunikasi dalam beberapa tahun terakhir telah membawa dunia kepada era digital. Pada era ini arus informasi berkembang pesat, sejumlah pekerjaan dan aktivitas manusia pun juga semakin efektif dan efisien dengan kehadiran perangkat dan sistem informasi yang mendukung pelbagai kehidupan manusia. Tak terkecuali dalam hal pendaftaran tanah dan pelayanan pertanahan yang juga terus didorong untuk menghadirkan layanan pertanahan yang berkualitas, aman, nyaman, mudah, cepat, dan prima. Salah satu upaya yang dirintis dalam membangun proses pendaftaran tanah dan layanan pertanahan yang andal dan modern ialah dengan optimalisasi pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam pelbagai proses pendaftaran tanah. Dalam hal

ini, mulanya didorong penggunaan teknologi dalam proses penyimpanan dan penyajian data pertanahan, hingga yang saat ini direncanakan ialah mendigitasi dan mendigitalisasi proses penerbitan alat bukti hak atas tanah serta berbagai dokumen terkait. Hadirnya regulasi ini diharapkan akan mendorong proses-proses digitalisasi seluruh layanan pertanahan secara bertahap sehingga mampu bertransformasi menjadi layanan pertanahan modern dengan tetap memegang teguh tujuan utama pendaftaran tanah, yakni menjamin kepastian hukum hak atas tanah masyarakat.

Tak lupa segenap anggota Tim berterima kasih atas bantuan dan masukan yang disediakan baik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional maupun Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Harapannya disusunnya naskah akademik ini dapat berkontribusi bagi transformasi digital dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia.

Yogyakarta, Oktober 2020

Ketua Tim Penyusun,

Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M.Si.

Daftar Isi

Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Naskah Akademik.....	6
1. Tujuan	6
2. Kegunaan.....	7
D. Metode	7
1. Metode Yuridis Normatif.....	8
2. Metode Yuridis Empiris	8
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	10
A. Kajian Teoritis.....	10
B. Asas-Asas Hukum Sebagai Dasar Penyusunan Norma Hukum	21
1. Asas penyusunan norma secara sistematis	23
2. Asas penguatan terhadap fungsi dokumen alat bukti kepemilikan tanah yang bersifat manual	23
3. Asas efisiensi pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik.....	24
4. Asas profesionalitas dan kemandirian dalam Pemberian Pelayanan dan Penerbitan Dokumen Elektronik	25
5. Asas Kecermatan Dalam Proses Penerbitan Dokumen Elektronik	25
6. Asas Keunikan Produk Dokumen Alat Bukti Elektronik... ..	26
7. Asas Keberlanjutan dan Kemutakhiran Dokumen Alat Bukti Elektronik	26
8. Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Secara Bertahap.....	27
C. Penyelenggaraan dan Kondisi Pendaftaran Tanah Manual Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.....	27

D. Implikasi Penerapan Peraturan Baru Terhadap Kehidupan Masyarakat	31
---	----

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN36

Analisis dan Evaluasi Dengan Undang-Undang	37
Analisis dan Evaluasi dengan Peraturan-Peraturan Pemerintah..	49
Analisis dan Evaluasi dengan Peraturan-Peraturan Menteri/Kepala Badan	84

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS 126

A. Landasan Filosofis	126
B. Landasan Sosiologis	127
C. Landasan Yuridis	129

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN..... 133

A. Sasaran yang Akan Diwujudkan	133
B. Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	134
C. Ruang Lingkup Materi Muatan.....	141
1. Terkait Ketentuan Umum	141
2. Terkait Penerbitan Dokumen Elektronik untuk Pertama Kalinya.....	143
3. Terkait Penggantian Dokumen Pertanahan Manual menjadi Dokumen Elektronik	145
4. Terkait dengan Pemeliharaan Data untuk Dokumen Pertanahan Elektronik.....	147
5. Terkait dengan Pengamanan Data Pendaftaran Tanah ...	148
6. Terkait dengan Tanda Tangan Digital dan Legalitasnya .	149
7. Terkait dengan Sarana dan Prasarana Pendukung Penerbitan Dokumen Elektronik.....	150
8. Ketentuan Lain-lain dan Penutup.....	151

BAB VI PENUTUP 153

A. Simpulan	153
B. Saran.....	157

DAFTAR PUSTAKA 159

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara.¹ Untuk menyelenggarakan suatu kegiatan pemanfaatan di atas suatu bidang tanah diatur mengenai hak atas tanah dalam hukum agraria nasional, antara lain dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, dan peraturan perundangan lainnya. Untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah harus didaftarkan untuk kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun keberadaan PP Nomor 24 Tahun 1997 beserta Permenag Nomor 3 Tahun 1997 sebagai

¹ Yul Ernis, dkk., "Laporan Penelitian Hukum tentang Konsistensi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang", http://www.bphn.go.id/data/documents/konsistensi_penggunaan_&_pemanfaatan_tanah_sesuai_dg_uu_no26_th2007_ttg_penataan_ruang.pdf, diakses 9 Oktober 2020.

Commented [APY1]: : (1) selama kurang lebih 35 tahun antara 1961 – 1997 hanya mampu mensertipikatkan tanah sekitar 30% atau 16,3 juta bidang tanah dari jumlah 55 juta bidang tanah; (2) sengketa tanah terus terjadi terutama berkaitan dengan batas tanah.

1. Sampai tahun 2015 jumlah bidang tanah sudah bertambah lebih dari 100% dibandingkan pada tahun 1997 menjadi sekitar lebih dari 100 juta bidang tanah. Sampai tahun 2015 baru sekitar 46 juta bidang tanah yang sudah terdaftar atau sekitar 42%. Pada saat sekarang jumlah bidang tanah sudah mencapai 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia. Untuk mempercepat pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Hasilnya ada sekitar 27 juta bidang tanah sudah terdaftar sehingga secara keseluruhan sudah mencapai 73 juta bidang tanah atau 58%.¹

2. Pelayanan bidang pertanahan masih menjadi sumber permasalahan terutama lamanya penerbitan sertifikat. Upaya pemberlakuan standar pelayanan yang sama bagi semua Kantor Pertanahan, namun realitanya masih ada pelaksanaan yang sama di setiap kantor pertanahan. Laporan Ombudsman masih menempatkan pelayanan bidang pertanahan pada tingkatan menengah atau kuning yang menunjukkan tingkat kepuasan publik masih sedang-sedang saja.¹

3. Konflik dan sengketa pertanahan masih terus berlangsung dan berkembang yang menunjukkan masih kurangnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Penyebab terjadinya sengketa sudah semakin meluas. Jika dulu berkaitan dengan batas kepemilikan tanah, sekarang sudah berkembang yaitu sengketa kepemilikan tanah, tumpang tindih kepemilikan, sertifikat ganda. Banyak faktor penyebab terjadinya sengketa, yang di antaranya adalah : (1) ketentuan hukum seperti masih adanya pengaturan tanda bukti yang seharusnya tidak dijadikan sebagai alat bukti lagi atau adanya kebijakan penerbitan surat keterangan pemilikan tanah oleh kepala desa berdasarkan kebijakan daerah; (2) komitmen oknum petugas dalam melaksanakan tugas kewajiban yang menurun; (3) nilai komersil tanah sudah menarik mf ... [1]

peraturan pelaksanaannya belum dapat mengoptimalkan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Hal ini dapat dilihat dari masih adanya beberapa permasalahan dalam praktek pendaftaran tanah. Masih terdapat permasalahan lahan masyarakat yang belum memiliki sertipikat.² Di seluruh Indonesia harusnya lahan yang sudah bersertipikat sebanyak 126 juta, namun sampai tahun 2015, baru 46 juta yang diterbitkan sertipikat sehingga masih terdapat 80 juta lahan masyarakat yang belum bersertipikat.³

Selain itu, di beberapa provinsi antara lain Kalimantan Barat dan Kepulauan Riau, ombudsman di masing-masing provinsi tersebut mencatat bahwa pelayanan pertanahan, merupakan salah satu pelayanan yang cukup sering dilaporkan. Ombudsman Perwakilan Provinsi Kepulauan Riau mendapatkan keluhan atas pelayanan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Batam terkait sertipikat.⁴ Ombudsman perwakilan Kalimantan Barat mencatat bahwa, laporan keluhan pelayanan masih didominasi oleh laporan pertanahan.⁵ Pada sumber lain diatur bahwa, setiap tahun BPN hanya mengeluarkan 500 ribu sertipikat, dengan demikian diperlukan 160 tahun untuk menyelesaikan proses persertipikatan 80 juta bidang tanah yang belum bersertifikat.⁶

Kemudian, penyelenggaraan pendaftaran tanah dianggap masih menimbulkan konflik sehingga belum dapat mewujudkan

² Purwanto (Ed.), "Jokowi: Cepat Kejar Ketertinggalan, Jangan Lambat", <https://nasional.tempo.co/read/1244175/jokowi-cepat-kejar-ketertinggalan-jangan-lambat>, diakses 9 Oktober 2020.

³ *Ibid.*

⁴ Ombudsman RI, "BPN hingga Pemkot Batam, Ini 4 Lembaga Paling Banyak Dilaporkan Warga ke Ombudsman Kepri", <https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwk-bpn-hingga-pemko-batam-ini-4-lembaga-paling-banyak-dilaporkan-warga-ke-ombudsman-kepri-->, diakses 9 Oktober 2020.

⁵ Ombudsman RI, "Ombudsman Kalbar Mencatat 63 Laporan Masuk, Pertanahan Tertinggi yang Dilaporkan di 2020", <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel-ombudsman-kalbar-mencatat-63-laporan-masuk-pertanahan-tertinggi-yang-dilaporkan-di-2020>, diakses 9 Oktober 2020.

⁶ Purwanto (Ed.), *Loc. cit.*

kepastian hukum dan perlindungan hukum secara optimal.⁷ Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara (ATR/BPN), jumlah sengketa konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan berjumlah sekitar 8.500 kasus.⁸ Di sisi lain, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat bahwa selama masa pemerintahan Presiden Joko Widodo dan Wakil Presiden Jusuf Kalla, telah terjadi paling tidak 1.769 konflik agraria.⁹ Adapun selama tahun 2018 sendiri, telah terjadi 410 kasus konflik agraria yang mencakup wilayah seluas 807.177,6 hektare (ha) dan berdampak pada 87.568 kepala keluarga.¹⁰ Salah satu diantaranya, di desa Cisomang Barat, permasalahan pertanahan ditimbulkan diantaranya karena sebagian besar masyarakat tidak memiliki sertipikat tanah dan keberadaan sertipikat ganda atas satu bidang tanah.¹¹ Berdasarkan hal tersebut maka dengan adanya masyarakat yang belum memiliki sertipikat, terlebih dengan keberadaan sertipikat ganda merupakan indikasi bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah masih memerlukan perbaikan. Walau hal tersebut telah diatur dalam peraturan pemerintah maupun peraturan menteri.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, dicetuskan ide perihal digitalisasi dokumen pertanahan. Digitalisasi dokumen pertanahan tersebut mempunyai beberapa manfaat yakni:

⁷ Maspril Aries (Rep.) dan Agus Yulianto (Red.), "PP Pendaftaran Tanah Timbulkan Konflik di Masyarakat", <https://republika.co.id/berita/pendidikan/dunia-kampus/18/07/28/pcktfy396-pp-pendaftaran-tanah-timbulkan-konflik-di-masyarakat>, diakses 9 Oktober 2020.

⁸ Rosianan Haryanti dan Hilda B Alexander (Ed.), "Konflik Pertanahan Tertinggi Melibatkan Perusahaan", <https://properti.kompas.com/read/2018/11/30/090450521/konflik-pertanahan-tertinggi-melibatkan-perusahaan>, diakses 9 Oktober 2020.

⁹ Siti Hajati Hoesin, "Pentingnya Membenahi Sistem Informasi dan Administrasi Tanah di Tingkat Desa dalam Reforma Agraria", <https://theconversation.com/pentingnya-membenahi-sistem-informasi-dan-administrasi-tanah-di-tingkat-desa-dalam-reformasi-agraria-110567>, diakses 9 Oktober 2020.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

Pertama, dengan adanya layanan digital antrean panjang tidak lagi akan terjadi di Kantor Pertanahan.¹² **Kedua**, sertipikat fisik diganti dengan sertipikat elektronik sehingga tidak dapat dipalsukan.¹³ **Ketiga**, mengatasi masalah mafia tanah.¹⁴ **Keempat**, dengan adanya digitalisasi dokumen pertanahan, maka seluruh data bidang tanah akan ter-*record* dan terintegrasi sehingga dapat dilakukan pengecekan secara *online*.¹⁵ Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum diakomodasi sehingga diperlukan adanya penyusunan rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik ini.

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan yang menjadi dasar disusunnya Rancangan Peraturan Menteri ini antara lain adalah: **Pertama**, pengaturan pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memerlukan peraturan pelaksanaan yang dapat: **Pertama**, meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. **Kedua**, meningkatkan pelayanan pertanahan dengan mengoptimalkan

¹² Fahreza Rizky, "Menteri Sofyan Beberkan Keuntungan Digitalisasi Dokumen untuk Berantas Mafia Tanah", <https://economy.okezone.com/read/2020/02/17/470/2169870/menteri-sofyan-beberkan-keuntungan-digitalisasi-dokumen-untuk-berantas-mafia-tanah>, diakses 9 Oktober 2020.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Gita Pratiwi (Ed.), "Sertipikat Digital untuk Halau Mafia Jual Beli Tanah Ditargetkan Rampung 2024", <https://www.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-01352016/sertifikat-digital-untuk-halau-mafia-jual-beli-tanah-ditarget-rampung-2024>, diakses 9 Oktober 2020.

pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Hal ini dimungkinkan dengan adanya amanat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri, sebagaimana dimuat dalam Pasal 22 ayat (3), Pasal 29 ayat (1), dan Pasal 31 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, dalam peraturan menteri ini juga mencakup pengaturan perihal gambar denah satuan rumah susun, yang dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengamanatkan bahwa, “Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah”. Namun hingga saat ini peraturan pemerintah yang dimaksud belum disusun. Dengan merujuk pada Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa, “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota”. Dengan mendasarkan Pasal *a quo* maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk mengatur lebih lanjut perihal bentuk dan tata cara penerbitan gambar denah sarusun sebagai bagian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari SHM Sarusun tersebut. Selain itu, perlu diatur perihal pemeliharaan data sarusun.

Kedua, keberadaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dianggap belum mampu mewujudkan peningkatan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan peningkatan pelayanan pertanahan sebab dalam peraturan

menteri *a quo* belum mengakomodasi adanya kemungkinan penyelenggaraan pelayanan pertanahan berbasis elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Dengan demikian, keberadaan peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik dimaksudkan untuk melengkapi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tersebut.

C. Tujuan dan Kegunaan Naskah Akademik

1. Tujuan

Naskah Akademik ini disusun dalam rangka pembentukan rancangan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik. Tujuan penyusunan Naskah Akademik ini adalah: **Pertama**, untuk merumuskan permasalahan dan cara mengatasi permasalahan tersebut, sebagai dasar pembentukan peraturan menteri ini. **Kedua**, merumuskan pertimbangan filosofis, yuridis, dan sosiologis pembentukan peraturan menteri ini. **Ketiga**, merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam peraturan menteri ini. Naskah Akademik ini juga bertujuan menguraikan kerangka teori dan praktik empirik mengenai kebutuhan hukum untuk mendudukan urgensi pembentukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik.

2. Kegunaan

Kegunaan penyusunan naskah akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Menteri. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan diatur bahwa naskah akademik merupakan naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu RUU, Raperda Provinsi, atau Raperda Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat. Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, pembentukan peraturan menteri memang tidak diamanatkan untuk disertai dengan penyusunan naskah akademik. Namun keberadaan naskah akademik ini penting untuk mengetahui dan memahami benar kondisi yang sebenarnya terjadi dalam masyarakat baik yang terkait dengan permasalahan, solusi yang dibutuhkan, dan potensi perbenturan rancangan peraturan menteri ini dengan peraturan perundang-undangan yang lain. Lebih lanjut, penyusunan naskah akademik ini akan menjadi pedoman dalam penyusunan petunjuk teknis dalam rangka mengimplementasikan peraturan menteri ini. Dengan demikian, perjuangan semangat dan nilai yang dibangun dalam naskah akademik ini dapat terus menjadi arah pelaksanaan peraturan menteri ini.

D. Metode

Penyusunan naskah akademik ini menggunakan metode penelitian hukum untuk mengumpulkan data penelitian yang relevan. Penelitian hukum tersebut dilakukan dalam beberapa langkah atau tahapan. Langkah tersebut meliputi mengidentifikasi

permasalahan dan menetapkan permasalahan yang relevan, mengumpulkan bahan-bahan hukum, baik primer, sekunder, dan tersier serta melakukan kajian terhadap isu hukum yang diajukan sebagai permasalahan dalam penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan. Penyusunan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik menggunakan penelitian hukum yuridis normatif dan penelitian hukum yuridis empiris. Metode penelitian ini diperlukan guna memahami permasalahan pelaksanaan teknis pendaftaran tanah dan merumuskan solusi permasalahan tersebut secara tepat dan komprehensif.

1. Metode Yuridis Normatif

Metode yuridis normatif mencakup penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum. Penelitian terhadap sistematika hukum dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹⁶ Penelitian terhadap sinkronisasi hukum bertujuan untuk meneliti sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada sinkron atau serasi satu sama lainnya baik secara vertikal maupun horizontal. Hal tersebut guna menjamin bahwa peraturan menteri ini tidak bertentangan satu sama lain, baik terhadap peraturan perundang-undangan di atasnya maupun dengan peraturan yang sejajar. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan.

2. Metode Yuridis Empiris

Metode yuridis empiris mencakup penelitian terhadap efektivitas hukum. Penelitian terhadap efektivitas hukum

¹⁶ Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25.

merupakan penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, penelitian ini sangat relevan di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Penelitian ini mensyaratkan bahwa di samping mengetahui ilmu hukum juga mengetahui ilmu sosial, dan memiliki pengetahuan dalam penelitian ilmu sosial (*social science research*).¹⁷ Relevansinya dengan terbentuknya peraturan menteri tersebut adalah bahwa penyusun peraturan menteri memahami kompleksitas permasalahan dalam pelaksanaan teknis pendaftaran tanah dan solusi yang relevan. Solusi yang relevan ini nantinya akan menjadi cikal bakal materi pengaturan peraturan menteri. Penelitian ini dibutuhkan sebagai sarana menyesuaikan antara norma yang diatur dalam peraturan menteri dengan praktik yang terjadi secara nyata. Secara faktual, untuk mendapatkan data dengan metode yuridis empiris ini diselenggarakan diskusi secara daring dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk membahas perihal permasalahan dan alternatif solusi yang ditawarkan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 31.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Penjabaran ketentuan dalam satu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi ke dalam peraturan pelaksanaan yang lebih operasional hanya dapat dilakukan dengan tepat dan konsisten melalui proses pemahaman dan penafsiran terhadap ketentuan-ketentuan yang akan dijabarkan. Tujuannya adalah agar peraturan pelaksanaan yang dihasilkan mendukung dan memperkuat peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sehingga memberikan jaminan kepastian hukum. Untuk mendapatkan pemahaman yang tepat dan konsisten dimaksud, otoritas pelaksana penjabaran dituntut berfikir komprehensif dengan cara mengkaitkan ketentuan yang akan dijabarkan pada ketentuan-ketentuan lain baik yang terdapat dalam bidang hukum yang sama maupun yang terdapat dalam bidang hukum yang berbeda namun mempunyai semangat, obyek, dan tujuan pengaturan yang sama. Dalam rangka memperoleh pemahaman yang komprehensif tersebut, penafsiran menjadi instrumen dan sekaligus metode utama agar penjabaran ketentuan mempunyai kesejalaran dengan semangat, makna, dan tujuan yang hendak dicapai oleh peraturan yang lebih tinggi.

Penyusunan Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik merupakan bentuk penjabaran beberapa ketentuan yaitu Pasal 22 ayat (3), Pasal 29 ayat (1), dan Pasal 31 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada intinya, pengaturan dokumen surat ukur, buku tanah, dan sertipikat yang semula dijabarkan dalam bentuk dokumen manual akan diubah menjadi dokumen elektronik. Upaya untuk melakukan perubahan dari dokumen manual menjadi dokumen elektronik memerlukan dasar pemahaman baik yang bersumber dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu sendiri dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai sumber hukum bidang pertanahan maupun yang bersumber dari peraturan perundang-undangan di bidang yang lain yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 diperlukan sebagai dasar untuk menjelaskan proses penerbitan secara elektronik dan dokumen elektronik sebagai produk dari proses serta kekuatan pembuktian dari dokumen elektronik sebagai alat bukti. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diperlukan sebagai dasar untuk menjelaskan akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun yang akan menjadi sumber data bagi penyusunan salah satu lampiran dari sertipikat elektronik. Untuk memahami secara utuh komprehensif semua ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut tentu diperlukan instrumen atau metode penafsiran.

Ada beberapa metode penafsiran yang dapat digunakan untuk memahami semangat, makna, proses, dan tujuan dari ketentuan-

ketentuan yang akan dijabarkan kedalam peraturan pelaksanaan.¹⁸ Di antara metode penafsiran yang relevan dengan kajian teoritis ini, yaitu: **Pertama**, penafsiran gramatikal sebagai penafsiran berdasarkan tata bahasa dari setiap istilah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang akan dijabarkan lebih lanjut yaitu bentuk, isi, penandatanganan, dan pemeliharaan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat. Melalui penggunaan tafsir gramatikal ini akan dapat dipahami inti perintah yang dikehendaki istilah-istilah dimaksud;

Kedua, penafsiran sistematik sebagai penafsiran yang menghubungkan antara ketentuan-ketentuan yang dijabarkan kedalam peraturan pelaksanaan dengan ketentuan-ketentuan baik dalam peraturan perundang-undangan yang ruang lingkup bidangnya sama maupun dalam peraturan perundang-undangan di bidang lain sebagai satu sistem. Dengan penggunaan penafsiran sistematik akan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif dan konsisten antara ketentuan yang akan dijabarkan dengan ketentuan-ketentuan lainnya sehingga dapat menjamin kepastian hukum. Misalnya, perubahan dari dokumen manual menjadi dokumen elektronik sebagai produk penerbitan tanda bukti hak atas tanah jangan sampai menurunkan derajat kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap data fisik dan data yuridis tanah serta fungsi sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah karena dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 justru tetap dikehendaki dipertahankan dan bahkan ditingkatkan fungsinya sebagai alat bukti;

Ketiga, penafsiran historis sebagai penafsiran yang didasarkan pada sejarah pembentukan peraturan perundang-

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 2000, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar* (Edisi kedua, Cetakan pertama), Liberty, Yogyakarta, hlm. 56-75

undangan termasuk ketentuan-ketentuan terutama yang berkaitan dengan kondisi sosial masyarakat yang menjadi latar belakang atau pendorong pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan penggunaan penafsiran historis dapat dipahami kondisi sosial masyarakat yang melatarbelakangi pembentukan peraturan perundang-undangan. Misalnya, pembentukan ketentuan yang mengatur bentuk, isi, dan penandatanganan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat pada tahun 1997 sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kondisi sosial masyarakat yang belum mengenal dokumen elektronik sebagai alat bukti. Dalam perkembangannya, ketika masyarakat Indonesia sudah dihadapkan pada perubahan bidang ekonomi yang di antaranya perkembangan teknologi elektronik, maka ketentuan hukum yang ada dituntut untuk beradaptasi terhadap perkembangan teknologi tersebut.¹⁹ Sebagai bentuk adaptasi hukum, maka dilakukan pembuatan dokumen elektronik di bidang pendaftaran tanah tanpa perlu merubah teks rumusan normanya;

Keempat, penafsiran teleologis sebagai penafsiran untuk memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dari aspek tujuan yang hendak diwujudkan oleh pembentuknya. Ketentuan mengenai surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dimaksudkan sebagai dokumen alat bukti untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Perubahan dari dokumen manual menjadi dokumen elektronik tidak boleh mengubah tujuan dari pengaturan alat bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sebaliknya, perubahan tersebut justru harus semakin memberikan penguatan terhadap terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan

¹⁹ Satjipto Rahardjo, 1982, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 200 – 215.

hukum. Penafsiran teleologis ini sebenarnya untuk memperkuat penafsiran sistematik yang di dalamnya juga terkandung upaya untuk memahami, yang di antaranya tujuan yang hendak diwujudkan.

Kelima, penafsiran ekstensif sebagai penafsiran untuk memperluas ruang lingkup makna dari istilah atau kata yang digunakan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan menyesuaikan istilah atau kata yang sebagian maknanya mencakup istilah yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang akan dijabarkan digunakan istilah atau kata "cara pengisian" dan "penandatanganan" disesuaikan dengan menggunakan istilah atau kata "penerbitan" dengan pertimbangan bahwa penggunaan istilah "penerbitan" mencakup proses dari pengisian dokumen alat bukti dan penandatanganannya. Dengan penggunaan penafsiran ekstensif ini dimaksudkan untuk lebih menyederhanakan penggunaan istilah atau kata.

Kehendak untuk menjabarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan dokumen alat bukti kepemilikan hak atas tanah dari yang semula dijabarkan kedalam bentuk dokumen manual sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan kemudian akan diatur penjabarannya ke dalam bentuk dokumen elektronik harus ditempatkan sebagai bagian dari bentuk perubahan hukum. Dari sudut pandang sosiologis, tuntutan perubahan hukum didorong oleh perubahan sosial, ekonomi, dan/atau politik dengan implikasinya hukum yang dihasilkan dari perubahan tersebut dituntut untuk menjadi instrumen pendorong bagi penyesuaian sikap dan perilaku warga masyarakat. Artinya, substansi hukum

yang dituntut untuk berubah di satu sisi harus mengakomodasi kondisi sosial, ekonomi, dan/atau politik yang mendorong terjadinya perubahan hukum, dan pada sisi lain harus mampu mendorong masyarakat beradaptasi pada substansi hukum yang baru tanpa menimbulkan ketegangan sosial.²⁰

Kalau dinyatakan bahwa penjabaran ketentuan dokumen alat bukti pendaftaran tanah dari dokumen manual menjadi dokumen elektronik merupakan bagian dari bentuk perubahan hukum, maka hal tersebut harus dinilai sebagai perkembangan dari bentuk perubahan hukum. Dalam pandangan yang lama, perubahan hukum itu cenderung dimaknai hanya jika terjadi penggantian, penambahan, dan penghapusan norma hukum sebagai akibat dari perubahan yang terjadi pada aspek-aspek sosial, ekonomi, atau politik tertentu. Perubahan hukum yang demikian cenderung hanya terjadi aspek-aspek sosial, ekonomi, atau politik yang mengalami perubahan.²¹

Dalam perkembangannya, perubahan hukum dapat dimaknai juga perubahan yang hanya berkaitan dengan: (1) perubahan makna dari kata atau istilah yang terdapat dalam ketentuan tanpa dilakukan penggantian rumusan norma/ ketentuannya; (2) perubahan dalam arti pengurangan atau penambahan ruang lingkup fenomena atau kondisi sosial atau peristiwa/perbuatan hukum yang dicakup oleh rumusan norma karena rumusan norma hukum yang ada terbuka untuk mencakup fenomena/kondisi/peristiwa/perbuatan hukum yang muncul kemudian; (3) perubahan yang mengarah pada penafian terhadap rumusan norma hukum dengan mengenyampingkan atau mengabaikan pemberlakuannya. Artinya, rumusan norma hukum

²⁰ Robert B. Seidman, 1978, *The State, Law and Development*, ST.Martin's Press, New York, hlm. 17.

²¹ Satjipto Rahardjo, 1983, *Hukum dan Perubahan Sosial – Suatu Tinjauan Teoritis Serta Pengalaman-Pengalaman di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 41.

itu secara yuridis masih berlaku namun dalam pelaksanaannya sudah tidak lagi digunakan atau dengan kata lain terjadi penghapusan hukum secara diam-diam; (4) perubahan dengan memasukkan perbuatan hukum baru ke dalam rumusan norma yang ada karena pembentuk hukum memang tidak berkehendak untuk memasukkannya namun atas dasar pertimbangan keadilan, perbuatan hukum yang baru tersebut harus dimasukkan ke dalam rumusan norma.

Penjabaran ketentuan yang mengatur dokumen alat bukti pendaftaran tanah dari semula berupa dokumen manual menjadi dokumen elektronik tidak dapat dimasukkan ke dalam perubahan hukum berupa penggantian, penambahan, atau penghapusan norma hukum. Penjabaran dimaksud dapat dimasukkan ke dalam perubahan hukum berupa penambahan ruang lingkup fenomena/kondisi/peristiwa/perbuatan hukum yang muncul kemudian ke dalam rumusan norma hukum yang ada karena norma hukum yang ada memang memungkinkan masuknya fenomena yang muncul kemudian tersebut. Rumusan norma yang mengatur dokumen alat bukti pendaftaran tanah menentukan bahwa bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan *surat ukur* serta hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam *buku tanah*, dan bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan *sertipikat* ditetapkan dengan peraturan menteri. Dalam rumusan norma tersebut, dokumen *surat ukur*, *buku tanah*, dan *sertipikat* terbuka untuk dibuat dalam bentuk dokumen manual dan/atau dokumen elektronik.

Jika dokumen-dokumen tersebut pada periode sebelumnya lebih diarahkan pada yang bersifat manual sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997, maka hal tersebut sesuai dengan kondisi sosial, ekonomi, dan politik masyarakat belum mengenal dan menuntut dokumen elektronik. Jika kemudian dalam perkembangannya, dokumen-dokumen tersebut dikehendaki dan dituntut untuk diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik, maka kehendak demikian sesuai dengan tuntutan perkembangan teknologi termasuk dalam pelayanan publik dan dokumen yang diterbitkan.

Penjabaran ketentuan ke arah penerbitan dokumen elektronik yang sekarang sedang dirancang peraturan perundang-undangannya merupakan bentuk perubahan hukum yang sedikit-banyak didorong oleh perubahan di bidang ekonomi yang di antara unsurnya adalah penemuan teknologi yang mendasari hubungan ekonomi. Penggunaan teknologi dalam hubungan ekonomi tersebut kemudian diperluas penggunaannya dalam hubungan pelayanan publik sejalan dengan kebutuhan akan tersedianya pelayanan yang lebih efisien dan efektif. Ada pandangan yang menyatakan bahwa perubahan dalam hubungan ekonomi termasuk penemuan teknologi sebagai instrumennya pasti diikuti dengan perubahan hukum dalam berbagai bentuknya jika dalam realitanya terjadi ketegangan atau ketidaksesuaian antara ketentuan hukum yang ada dengan perubahan dalam hubungan ekonomi dengan penemuan teknologi sebagai instrumennya.²² Perubahan hukum dilakukan untuk merespon penyebab dan mengatasi ketegangan sosial yang terjadi sehingga substansi hukum sesuai dengan perubahan sosial, ekonomi, atau politik yang telah terjadi.

Ada pandangan lain yang berbeda menyatakan bahwa perubahan hukum dan perubahan sosial, ekonomi, dan/atau

²² Yehezkel Dror, 1975, *Law and Social Change*, dalam *Vilhelm Aubert: Sociology of Law – Selected Readings*, Penguin Books Ltd, England – Australia – Canada, hlm. 90-91

politik saling berhubungan namun proses perubahan hukum mempunyai alur logikanya sendiri yang berbeda dengan alur perubahan sosial yang menjadi penyebabnya.²³ Artinya, perubahan sosial, ekonomi, dan/atau politik termasuk perkembangan di bidang teknologi tidak secara langsung mempengaruhi dan menentukan substansi perubahan hukum. Perubahan hukum terbuka untuk mengakomodasi sepenuhnya faktor penyebab yang mendorong perubahan namun terbuka juga hanya mengakomodasi sebagian.

Menurut pandangan yang terakhir ini perubahan hukum berkaitan dengan 3 (tiga) hal yaitu: (1) perubahan sosial dan ekonomi termasuk perkembangan teknologi yang mengiringi hanya menjadi faktor penggugah untuk diperhatikan oleh lembaga hukum karena faktor penggugah tersebut dapat mengarah pada terciptanya ketegangan antara hukum yang ada dengan perubahan teknologi yang terjadi namun terbuka juga faktor penggugah tidak menimbulkan ketegangan sehingga hukum yang ada dan berlaku masih dapat berlangsung; (2) dalam kondisi demikian, lembaga hukum mempunyai pilihan untuk melakukan perubahan substansi hukum atau pilihan untuk tidak merubah. Jika perubahan substansi hukum menjadi pilihan, perubahan substansi hukum dimaksud tidak harus menjadi pengganti dari hukum yang ada dan berlaku namun antara kedua substansi hukum dapat berlaku untuk saling melengkapi; (3) pilihan perubahan substansi hukum yang dilakukan harus diolah sedemikian rupa sehingga substansinya tetap menjamin dipenuhinya nilai dasar dan sekaligus menjadi tujuan dari hukum²⁴ yaitu: kepastian hukum,

²³ Gunther Teubner, 1983, "Substantive and Reflexive Element in Modern Law", *Law and Society Review*, Volume 17, Nomor 2, hlm. 249.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum – Suatu Pengantar* (Cetakan Kedua), Liberty, Yogyakarta, hlm. 71-78.

keadilan, dan kemanfaatan. Kesesuaian dengan nilai dasar dan tujuan hukum tersebut mempunyai peranan penting agar perubahan substansi hukum yang dilakukan sesuai dengan karakter dari lembaga hukum.

Perubahan hukum berupa penjabaran ketentuan dokumen alat bukti pendaftaran tanah dari dokumen manual menjadi dokumen elektronik lebih mengikuti alur berpikir pandangan yang kedua tersebut di atas. Penyusunan peraturan perundang-undangan berupa penjabaran ketentuan ke arah penerbitan dokumen elektronik dapat dipastikan disebabkan atau didorong oleh perkembangan dan penggunaan teknologi dalam hubungan hukum yang dirumuskan dengan istilah transaksi elektronik. Konsep transaksi elektronik tidak hanya diterapkan dalam hubungan hukum ekonomi, juga diterapkan dalam hubungan hukum pelayanan publik. Implikasinya, semua pelayanan publik dengan menggunakan aplikasi elektronik terkait dengan pendaftaran tanah akan mengarah pada produknya berupa dokumen elektronik.

Sejalan dengan pandangan kedua di atas, penjabaran ketentuan ke arah penerbitan dokumen elektronik sebagai bentuk perubahan hukum tidak didorong oleh adanya ketegangan antara ketentuan hukum yang mengatur dokumen alat bukti manual dengan kebutuhan masyarakat akan adanya dokumen elektronik. Artinya, dengan dokumen alat bukti manual yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, kebutuhan masyarakat akan adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum masih tetap dipenuhi. Di samping itu, penjabaran ketentuan ke arah penerbitan dokumen elektronik tidak harus menggantikan ketentuan yang mengatur penerbitan dokumen alat bukti yang

manual. Keduanya, dapat berjalan secara bersamaan sesuai dengan tingkat kebutuhan dan perkembangan kesadaran hukum warga masyarakat pemegang hak atas tanah. Dengan menempatkan kesadaran hukum warga masyarakat sebagai variabel penghubung antara kebutuhan dokumen manual dengan dokumen elektronik, akan menjamin terciptanya keadilan bagi kelompok-kelompok masyarakat yang berbeda. Dokumen manapun yang dipegang dan dimiliki oleh masyarakat akan tetap memberikan manfaat bagi mereka.

Penerbitan dokumen alat bukti elektronik berdampingan dengan dokumen alat bukti manual tentu berimplikasi pada 2 (dua) fungsi hukum yaitu konvensional dan modern.²⁵ Kedua fungsi hukum tersebut mempunyai tekanan yang berbeda namun keduanya sama-sama mempunyai peranan penting bagi keberlangsungan kehidupan masyarakat. Fungsi hukum yang konvensional lebih menekankan pada terciptanya stabilitas atau ketertiban kehidupan sosial, ekonomi, dan politik dalam masyarakat sehingga terjadinya konflik atau sengketa dapat ditekan seminimal mungkin. Konflik atau sengketa akan menimbulkan kegoncangan atau ketegangan sosial yang mengarah pada terganggunya keseimbangan atau keteraturan/ketertiban dalam hubungan antarwarga masyarakat. Fungsi hukum yang modern lebih menekankan pada terciptanya perubahan sosial, ekonomi, dan/atau politik yang sudah direncanakan. Upaya untuk mewujudkan perubahan yang direncanakan menuntut hukum di samping tetap menjaga keteraturan dalam hubungan antarwarga juga harus memberikan daya tarik tertentu dalam berbagai bentuknya yang akan mendorong warga masyarakat bersikap dan berperilaku ke arah perubahan yang sudah direncanakan.

²⁵ Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, hlm. 112 – 116.

Penerbitan dan pemberlakuan dokumen alat bukti elektronik dan manual secara bersamaan dan berdampingan menuntut adanya sikap menerima warga masyarakat terhadap kehadiran dokumen elektronik dengan harapan mereka menampilkan perilaku konformitas sesuai dengan karakter dari dokumen elektronik. Ini mengandung makna bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pemberlakuan dokumen alat bukti elektronik berkaitan dengan fungsi hukum yang modern. Untuk mendorong ke arah terciptanya sikap dan perilaku yang konformitas dengan karakter dokumen elektronik, peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus mengandung daya tarik tertentu. Di antaranya, peraturan perundang-undangan harus memberikan jaminan adanya proses penerbitan dokumen elektronik yang lebih efisien dengan tetap menjaga jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keteraturan sosial. Di samping itu, peraturan perundang-undangan dimaksud harus menjamin bahwa proses itu dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang profesional, mempunyai kapasitas, dan mandiri untuk menjamin dokumen elektronik yang dihasilkan sungguh-sungguh memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keteraturan sosial.

B. Asas-Asas Hukum Sebagai Dasar Penyusunan Norma Hukum

Asas hukum merupakan pedoman tentang cara kelompok subjek hukum tertentu harus berperilaku dalam hubungan sosial, ekonomi, dan politik. Dalam hukum dikenal 3 (tiga) tingkatan pedoman berperilaku yaitu nilai sosial, asas hukum, dan norma hukum.²⁶ Nilai sosial merupakan pedoman berperilaku yang paling

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 2000, *Op. Cit*, hlm. 6.

dasar dan abstrak karena memberikan arahan perilaku yang pantas-tidak pantas, layak-tidak layak, baik-buruk, dan adil-tidak adil. Asas hukum merupakan pedoman berperilaku yang menjadijabaran dari nilai sosial tertentu sehingga lebih konkret dibandingkan dengan nilai sosial. Norma hukum merupakan pedoman berperilaku yang dijabarkan dari asas-asas hukum tertentu sehingga menjadi pedoman berperilaku yang konkret.

Dengan penjelasan 3 (tiga) tingkatan pedoman berperilaku sebagaimana disebutkan di atas, asas hukum merupakan pedoman berperilaku yang berada dalam posisi antara nilai sosial dengan norma hukum. Di satu sisi, asas hukum berkedudukan sebagai penjabar dari nilai sosial dan di sisi lainnya menjadi dasar dari norma hukum sebagai pedoman berperilaku yang konkret.²⁷ Penjabaran nilai sosial ke dalam asas hukum dilakukan dengan menggunakan metode berpikir deduktif yaitu dari pedoman berperilaku yang bersifat umum dan abstrak menjadi pedoman yang lebih konkret. Asas hukum dapat juga diabstraksi dari norma-norma hukum dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu dari pedoman berperilaku yang khusus dan konkret menjadi pedoman yang lebih umum berupa asas hukum.

Dengan demikian, asas hukum yang akan dikemukakan di bawah ini merupakan pedoman berperilaku yang diabstraksi secara induktif dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik. Asas-asas hukum yang dimaksud, yaitu:

²⁷ Van Apeldoorn, 1975, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 261 -281.

1. Asas penyusunan norma secara sistematis

Asas ini memberikan arahan agar penyusunan norma dilakukan dengan memadukan beberapa ketentuan baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terutama ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah maupun yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di luar hukum pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terutama substansi ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara elektronik. Dengan penyusunan norma hukum berdasarkan asas hukum tersebut diharapkan norma hukum yang dihasilkan mengandung konsistensi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi rujukan atau dasarnya sehingga dapat menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. Asas penguatan terhadap fungsi dokumen alat bukti kepemilikan tanah yang bersifat manual

Asas ini memberikan arahan agar penyusunan norma terutama yang mengatur dokumen alat bukti elektronik memberikan penguatan terhadap fungsi alat bukti kepemilikan tanah yang manual. Sebagaimana terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, alat bukti berupa sertipikat sebagai penyatuan dari buku tanah dan surat ukur berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum melalui jaminan kebenaran atas data fisik dan data yuridis tanah yang didaftarkan sehingga sertipikat dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Surat ukur elektronik dan buku tanah

elektronik serta sertipikat elektronik yang dihasilkan dari proses penggunaan teknologi informasi harus mampu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih karena semua data fisik dan data yuridis tanah teradministrasi dan tersimpan secara lebih aman dalam pangkalan data yang terlindungi. Implikasinya, norma dalam peraturan perundang-undangan yang disusun tidak boleh terdapat ketentuan yang justru memperlemah fungsi alat bukti kepemilikan seperti pandangan untuk mengurangi apalagi menghilangkan kesakralan sertipikat dengan memperbolehkan pencetakannya di kertas biasa saja namun misalnya harus pada kertas yang mengandung keunikan tertentu dan pencetakannya hanya diperbolehkan satu kali saja.

3. Asas efisiensi pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik

Asas ini memberikan arahan agar pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik lebih efisien jika dibandingkan dengan pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen manual. Efisiensi dalam konteks pendaftaran tanah dapat dilihat dari aspek-aspek, yaitu: **Pertama**, waktu pelayanan harus lebih singkat karena permohonan serta penilaian kelengkapan dan kebenaran dokumen persyaratan disampaikan dan dilaksanakan dengan menggunakan jaringan elektronik sehingga dapat dipercepat. Untuk mendukung percepatan itu, penyampaian dokumen asli persyaratan harus sudah diserahkan dalam rentang waktu secepat mungkin yaitu 1 hari setelah permohonan secara elektronik disampaikan. Di samping itu, ketentuan waktu penerbitan dokumen elektronik lebih dipercepat karena proses pemasukan data dan validasinya didukung oleh peralatan komputer dengan program yang baik. Percepatan penerbitan dokumen elektronik ini diupayakan terutama setelah kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis

dilakukan serta tidak ada lagi catatan adanya keberatan atau perkara ke pengadilan; **Kedua**, keterjangkauan biaya yang diperlukan untuk proses penerbitan dokumen elektronik terutama bagi mereka yang berada dalam golongan lemah. Bahkan jika pembebanan biaya dapat dikenakan secara subsidi silang yaitu bagi mereka yang mampu dikenakan biaya lebih sebagai upaya pemberian subsidi bagi golongan yang lemah.

4. Asas profesionalitas dan kemandirian dalam Pemberian Pelayanan dan Penerbitan Dokumen Elektronik

Asas ini memberikan arahan agar sumber daya manusia yang melaksanakan pelayanan dan penerbitan dokumen elektronik bersikap dan berperilaku profesional dan mandiri. Profesional bermakna bahwa pemberian pelayanan baik pada saat menerima dan menilai dokumen permohonan dan memasukkan data ke dalam dokumen elektronik harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar pelayanan yang sudah ditentukan sehingga tidak terjadi kesalahan data fisik dan data yuridis. Mandiri bermakna bahwa pelayanan dan penerbitan dokumen elektronik harus didasarkan pada komitmen pada kewajiban tugas dan tidak dipengaruhi oleh kepentingan lain terutama yang akan menyebabkan terjadinya penyimpangan dan pengabaian terhadap pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pihak pemegang hak atas tanah yang sah.

5. Asas Kecermatan Dalam Proses Penerbitan Dokumen Elektronik

Asas ini memberikan arahan agar sumber daya manusia yang diberi kewenangan penerbitan dokumen elektronik harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap, data fisik dan data yuridis yang benar, serta kondisi yang *clear* yaitu tanah

yang akan dbuatkan dokumen elektronik diyakini kepunyaan orang yang mengajukan permohonan, dan *clean* yaitu tidak ada lagi catatan atau keberatan atau sengketa terkait dengan tanah yang diterbitkan dokumen elektronik. Kelengkapan dokumen, kebenaran data, dan kondisi yang *clear dan clean* akan mendukung legalitas dokumen yang diterbitkan sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

6. Asas Keunikan Produk Dokumen Alat Bukti Elektronik

Asas ini memberikan arahan agar dokumen elektronik yang dihasilkan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Ada 2 (dua) bentuk keunikan dari dokumen elektronik yang dihasilkan yaitu: **Pertama**, keunikan isi dari dokumen itu sendiri yang ditandai oleh kode tertentu yang menunjukkan kekhasan dari dokumen elektronik yang diterbitkan seperti kode unik atau *QRCode*; **Kedua**, keunikan pada kertas sebagai cetakan dari dokumen elektronik alat bukti. Artinya, kertas yang digunakan harus mengandung tanda-tanda khusus agar sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan mempunyai kekhasan dibandingkan dengan kertas pada umumnya.

7. Asas Keberlanjutan dan Kemutakhiran Dokumen Alat Bukti Elektronik

Asas ini memberikan arahan agar pendaftaran tanah secara elektronik dapat dijaga keberlanjutan dan kemutakhirannya. Keberlanjutan memberikan arahan agar setiap terjadi perubahan baik data fisik maupun data yuridis tanah karena berbagai sebab harus didaftarkan dan berujung pada penerbitan dokumen alat bukti atau sertipikat edisi yang baru. Kemutakhiran memberikan arahan bahwa dengan didaftarkan atau dicatatkan setiap terjadi perubahan data akan terdapat catatan perkembangan peristiwa

hukum atau perbuatan hukum yang berlangsung atas sebidang tanah yang telah diterbitkan dokumen elektroniknya. Di samping itu, kemutakhiran memberikan arahan juga agar data fisik dan/atau data yuridis tanah yang dicantumkan dalam sertipikat elektronik hanya data perubahan yang paling akhir, sedangkan rangkaian perkembangan yang terjadi tetap dicatat dalam dokumen buku tanah elektronik yang ada dalam pangkalan data. Dengan asas keberlanjutan dan kemutakhiran tersebut, sertipikat elektronik hanya menyajikan data yang paling akhir, sedangkan rangkaian perubahan yang terjadi dicatat dalam buku tanah elektronik yang dapat diakses oleh pemegang hak dengan menggunakan aplikasi tertentu.

8. Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Secara Bertahap

Asas ini memberikan arahan agar pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik yang berujung pada penerbitan dokumen alat bukti elektronik dilaksanakan secara bertahap. Artinya, pelaksanaannya dengan memperhatikan faktor, yang di antaranya kelengkapan pendaftaran tanah secara manual di tingkat kabupaten, kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia sebagai pelaksana sistem informasi elektronik, dan tingkat pemahaman, sikap, dan perilaku warga masyarakat terhadap dokumen elektronik. Pentahapan pelaksanaannya sepenuhnya diserahkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang.

C. Penyelenggaraan dan Kondisi Pendaftaran Tanah Manual Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.

Pendaftaran tanah dengan produk berupa dokumen manual baik surat ukur dan buku tanah maupun sertipikat sudah dilaksanakan sejak tahun 1961. Dimulai dari pemberlakuan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketika pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak menunjukkan hasil yang memuaskan. Hal ini dapat dicermati dari fakta yaitu: (1) selama kurang lebih 35 tahun antara 1961 – 1997 hanya mampu mensertipikatkan tanah sekitar 30% atau 16,3 juta bidang tanah dari jumlah 55 juta bidang tanah; (2) sengketa tanah terus terjadi terutama berkaitan dengan batas tanah.

Kendala yang menjadi faktor penyebab dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu: (1) faktor klasik berupa kekurangan anggaran dan peralatan pendukung yang masih manual; (2) sumber dana manusia yang memenuhi standar kompetensi sebagai juru ukur masih relatif terbatas; (3) keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di seluruh wilayah negara yang luas sehingga tidak mudah didatangi; (4) sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya; (5) ketentuan hukum yang menjadi dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Untuk mengatasi faktor penyebab lambatnya hasil pendaftaran tanah pada rentang waktu tersebut di atas, dasar hukum yang mengatur pendaftaran tanah perlu disempurnakan dengan pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyempurnaan meliputi: **Pertama**, penegasan beberapa ketentuan yang belum jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang di antaranya berupa pengertian pendaftaran

tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan; **Kedua**, prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga diperinci pengaturannya namun dipersingkat dan disederhanakan tahapannya; **Ketiga**, guna menjamin kepastian hukum mengenai letak dan batas setiap bidang tanah, penentuan batas dilakukan atas dasar kesepakatan para pemilik tanah yang saling berbatasan sesuai dengan asas *contradictionaire delimitatie*; **Keempat**, pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran perlu didorong ke arah yang lebih serius dan seksama; **Kelima**, penggunaan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah; **Keenam**, pelaksanaan pendaftaran tanah masih dilakukan melalui 2 jalur namun penggunaan istilah yang berbeda yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Harapannya, dengan penggunaan 2 jalur, pendaftaran tanah akan dapat dipercepat untuk seluruh bidang tanah yang jumlahnya terus meningkat yang bersumber dari pemecahan kepemilikan tanah oleh warga masyarakat melalui pembagian warisan dan penambahan yang terjadi melalui pemberian hak atas tanah oleh pemerintah termasuk penambahan tanah melalui kegiatan reklamasi.

Dalam perkembangannya setelah sekitar 20 tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kondisi pendaftaran tanah dan permasalahan yang ada masih seperti

periode sebelumnya. Hal ini dapat dari pencermatan fakta sebagai berikut:

1. Sampai tahun 2015 jumlah bidang tanah sudah bertambah lebih dari 100% dibandingkan pada tahun 1997 menjadi sekitar lebih dari 100 juta bidang tanah. Sampai tahun 2015 baru sekitar 46 juta bidang tanah yang sudah terdaftar atau sekitar 42%. Pada saat sekarang jumlah bidang tanah sudah mencapai 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia. Untuk mempercepat pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Hasilnya ada sekitar 27 juta bidang tanah sudah terdaftar sehingga secara keseluruhan sudah mencapai 73 juta bidang tanah atau 58%.²⁸
2. Pelayanan bidang pertanahan masih menjadi sumber permasalahan terutama lamanya penerbitan sertipikat. Upaya pemberlakuan standar pelayanan yang sama bagi semua Kantor Pertanahan, namun realitanya masih ada pelaksanaan yang sama di setiap kantor pertanahan. Laporan Ombudsman masih menempatkan pelayanan bidang pertanahan pada tingkatan menengah atau kuning yang menunjukkan tingkat kepuasan publik masih sedang-sedang saja.²⁹

²⁸ TribunNews.com, 2020, "Kementerian ATR/BPN Targetkan 126 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar Tahun 2025", <https://www.tribunnews.com/nasional/2020/02/28/kementerian-atrbpn-targetkan-126-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-tahun-2025> diakses 8 Oktober 2020.

²⁹ Victor William Benu, 2020, "Membaca Hak Publik di Kantor Pertanahan", <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--membaca-hak-publik-di-kantor-pertanahan> diakses tanggal 8 Oktober 2020.

3. Konflik dan sengketa pertanahan masih terus berlangsung dan berkembang yang menunjukkan masih kurangnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Penyebab terjadinya sengketa sudah semakin meluas. Jika dulu berkaitan dengan batas kepemilikan tanah, sekarang sudah berkembang yaitu sengketa kepemilikan tanah, tumpang tindih kepemilikan, sertipikat ganda. Banyak faktor penyebab terjadinya sengketa, yang di antaranya adalah: (1) ketentuan hukum seperti masih adanya pengaturan tanda bukti yang seharusnya tidak dijadikan sebagai alat bukti lagi atau adanya kebijakan penerbitan surat keterangan pemilikan tanah oleh kepala desa berdasarkan kebijakan daerah; (2) komitmen oknum petugas dalam melaksanakan tugas kewajiban yang menurun; (3) nilai komersial tanah sudah menarik minat kelompok masyarakat untuk menempatkan tanah sebagai obyek konflik; (4) standar administrasi pengakhiran hak atas tanah yang belum rinci sehingga menimbulkan pembiaran tanah yang haknya berakhir menjadi obyek konflik.

D. Implikasi Penerapan Peraturan Baru Terhadap Kehidupan Masyarakat

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, Dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, Dan Sertipikat Elektronik tidak dimaksudkan untuk menggantikan secara langsung ketentuan-ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terutama yang mengatur dokumen manual Surat Ukur, Buku Tanah, dan Sertipikat. Selama dalam rentang waktu tertentu,

antara kedua Peraturan Menteri di atas akan berlaku secara berdampingan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan penerbitan dokumen manual dan dokumen elektronik. Namun demikian, jika pada saatnya sudah dimungkinkan untuk diterapkan penerbitan dokumen elektronik secara penuh, maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang mengatur dokumen elektronik akan menggantikan ketentuan tertentu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Ada beberapa pertimbangan yang dijadikan dasar untuk tidak secara langsung menggantikan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu: **Pertama**, pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang jumlahnya sekitar 126 juta bidang belum seluruhnya terdaftar sehingga data fisik dan data yuridis tanah untuk setiap bidang tanah belum seluruh tersedia. Ketersediaan data dimaksud menjadi faktor penting agar dapat disimpan dalam pangkalan data sebagai acuan dan pendukung bagi penerbitan dokumen elektronik; **Kedua**, pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang baru dilakukan secara bertahap. Artinya, penerbitan dokumen alat bukti kepemilikan tanah secara elektronik akan dilakukan di daerah tertentu yang dinilai sudah siap baik infrastruktur pendukung dan sumber manusia yang mempunyai kompetensi maupun kesiapan kesadaran hukum warga masyarakat untuk menerima kehadiran dokumen elektronik; **Ketiga**, pemberlakuan secara berdampingan kedua peraturan tersebut khususnya penerbitan dokumen manual dan dokumen elektronik akan lebih sesuai dengan kondisi geografis yang sangat

beragam dan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang masih majemuk.

Dengan kedudukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang baru sebagaimana diuraikan di atas, implikasi yang diharapkan dari kehadiran dokumen alat bukti elektronik terhadap kehidupan masyarakat, yaitu:

1. Menciptakan efisiensi pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik baik dari aspek waktu maupun keterjangkauan biaya. Hal ini berkaitan adanya penyampaian permohonan melalui sistem informasi elektronik sehingga permohonan segera dapat diproses jika dokumen permohonan sudah lengkap dan benar sehingga waktu yang diperlukan lebih singkat. Begitu juga dengan proses penerbitan dokumen elektronik dapat segera diproses secara elektronik jika data fisik dan data yuridis sudah *clear dan clean* yang tentunya akan lebih cepat penerbitannya. Di samping, dengan penyampaian permohonan melalui sistem informasi elektronik akan menyebabkan berkurangnya biaya yang diperlukan untuk hadir ke Kantor Pertanahan.
2. Memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan penerbitan dokumen alat bukti manual. Hal ini berkaitan dengan dukungan alat perlengkapan elektronik baik perangkat keras maupun perangkat lunak akan memberikan tingkat akurasi pemasukan data fisik dan data yuridis ke dalam format dokumen elektronik yang sudah tersedia. Tingkat akurasi data yang lebih tinggi tentu akan berimplikasi pada pemberian jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah akan lebih tinggi dan sekaligus perlindungan hukum

terhadap kepentingan subjek pemilik tentu akan lebih tinggi juga.

Harapan terjadinya implikasi terhadap kehidupan masyarakat seperti di atas tidak akan berlangsung dengan baik jika tidak didukung oleh faktor-faktor tertentu yang harus diupayakan. Faktor-faktor yang dimaksud yaitu: **Pertama**, adanya dukungan perangkat elektronik terutama perangkat lunak yang mampu melindungi data fisik dan data yuridis tanah yang tersimpan dalam dokumen elektronik yang ada di pangkalan data. Artinya, perangkat elektronik itu harus dilengkapi sistem pengaman yang tidak mudah diintersepsi dan dibajak oleh pihak-pihak yang mempunyai niat untuk merusak sistem data yang ada dan/atau mengambil keuntungan bagi diri atau kelompok tertentu.

Kedua, adanya sumber daya manusia yang diberi kewenangan khusus dan mempunyai komitmen terhadap pelaksanaan tugas dan kewajiban terhadap keamanan data fisik dan data yuridis tanah yang tersimpan dalam pangkalan data. Kewenangan khusus itu hanya diberikan kepada orang-orang yang mempunyai kompetensi khusus di bidang pengoperasian perangkat elektronik. Di samping itu, orang-orang yang diberi kewenangan khusus tersebut sudah dinilai mempunyai etos atau nilai moral untuk menjaga kerahasiaan dan keamanan data yang menjadi tanggung jawabnya. Mereka juga harus menyadari bahwa tanggung jawab keamanan data sepenuhnya berada di tangannya dan jika terjadi kerusakan data maka mereka siap bertanggungjawab secara hukum.

Ketiga, implikasi yang diharapkan tersebut di atas hanya akan terwujud jika didukung oleh pemahaman dan kesadaran hukum warga masyarakat yang akan mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah berbentuk dokumen elektronik. Pemahaman

masyarakat mengenai dokumen elektronik baik fungsinya maupun aspek negatif dari dokumen tersebut harus disosialisasikan. Dengan tersosialisasinya aspek-aspek positif dan negatif dari dokumen elektronik akan tertanam sikap dan perilaku yang positif mengenai keberadaan dan fungsi dari dokumen elektronik. Terciptanya pemahaman dan kesadaran hukum warga masyarakat akan mendukung pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada setiap pemegang alat bukti kepemilikan tanah berbentuk dokumen elektronik.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN

Berikut merupakan analisis evaluasi dan analisis regulasi yang materi muatannya berkaitan dengan materi muatan yang hendak diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik. Analisis dituangkan dalam bentuk tabel yang memuat norma atau ketentuan yang berkaitan serta usulan atau rekomendasi dari hasil analisis norma atau ketentuan yang telah ada dengan norma atau ketentuan yang akan disusun. Pengelompokan analisis dan evaluasi regulasi dilakukan sesuai dengan tingkatan peraturan perundang-undangan mulai dari level tertinggi dari undang-undang hingga peraturan menteri.

Analisis dan Evaluasi Dengan Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria			
No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
1.	<p>Pasal 19</p> <p>(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.</p> <p>(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; memberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. <p>(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.</p> <p>(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.</p>	<p>Dasar penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah</p>	<p>Perlu setidaknya peraturan pemerintah sebagai turunan dari aturan ini yang mengatur mengenai pendaftaran tanah dengan mengakomodir kebutuhan masyarakat dan perkembangan teknologi. Mengingat perkembangan di berbagai bidang semakin meningkat dan beragam.</p>

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf			
No	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
1	<p>Pasal 32</p> <p>PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani.</p> <p>Pasal 36</p> <p>Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf</p>	<p>Tanah sebagai salah satu harta benda wakaf, wajib didaftarkan</p>	<ul style="list-style-type: none"> Teknis pendaftaran harta benda wakaf mengikuti ketentuan pendaftaran tanah. Sehingga, dalam pengaturan sertipikat-el harus mengatur dan mengakomodasi pendaftaran tanah untuk tanah wakaf

	Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.		<ul style="list-style-type: none"> • Perlunya diatur mengenai hak akses nazhir sebagai pihak yang berhak atas tanah wakaf dalam proses pendaftaran sertipikat tanah el
2	<p>Pasal 33</p> <p>Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, PPAIW menyerahkan :</p> <p>a. salinan akta ikrar wakaf;</p> <p>b. surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.</p>	Warkah/alat bukti untuk pendaftaran harta benda wakaf	
3	<p>Pasal 34</p> <p>Instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf.</p>	Instansi yang berwenang untuk tanah adalah BPN	

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik			
No	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
1	<p>Pasal 1 angka 9</p> <p>Sistem informasi pelayanan publik yang selanjutnya disebut Sistem Informasi adalah rangkaian kegiatan yang meliputi penyimpanan dan pengelolaan informasi serta mekanisme penyampaian informasi dari penyelenggara kepada masyarakat dan sebaliknya dalam bentuk lisan, tulisan Latin, tulisan dalam huruf Braille, bahasa gambar, dan/atau bahasa lokal, serta disajikan secara manual ataupun elektronik.</p>	Di dalam undang-undang ini telah mengatur dimungkinkannya penggunaan sistem elektronik dalam pelayanan publik	Dengan adanya perkembangan teknologi, maka sistem informasi menjadi materi yang penting dicantumkan di dalam peraturan perundang-undangan saat ini. Dalam kaitannya dengan sertipikat el, pencantuman sistem informasi juga dapat menjadi dasar pengaturan data terkait tanah agar dapat menjadi dasar mitigasi konflik dan sengketa di bidang pertanahan.
2	<p>Pasal 5 ayat (7) huruf a</p> <p>(7) Pelayanan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <p>a. tindakan administratif pemerintah yang diwajibkan oleh negara dan diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam rangka mewujudkan perlindungan pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda warga negara.</p>	Sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk tindakan administratif pemerintah	Dalam kaitannya dengan sertipikat el, perlu adanya sistem pelayanan yang terintegrasi dengan menggunakan sistem teknologi. Sistem pelayanan yang terintegrasi ini tidak hanya untuk jenis pelayanan yang ada di dalam kementerian ATR tetapi juga integrasi dengan institusi lain yang terkait dalam hal pelayanan pendaftaran tanah.
3	<p>Penjelasan Pasal 5 ayat (7) huruf a</p> <p>Tindakan administratif pemerintah merupakan pelayanan pemberian dokumen oleh pemerintah, antara lain yang</p>		

	dimulai dari seseorang yang lahir memperoleh akta kelahiran hingga meninggal dan memperoleh akta kematian, termasuk segala hal ihwal yang diperlukan oleh penduduk dalam menjalani kehidupannya, seperti memperoleh izin mendirikan bangunan, izin usaha, sertifikat tanah, dan surat nikah.		
4	<p>Pasal 8 ayat (2)</p> <p>Penyelenggaraan pelayanan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> pelaksanaan pelayanan; pengelolaan pengaduan masyarakat; pengelolaan informasi; pengawasan internal; penyuluhan kepada masyarakat; dan pelayanan konsultasi. 	Ruang lingkup suatu pelayanan publik	Ketentuan di dalam pasal ini harus menjadi dasar penyelenggaraan pelayanan publik di semua bidang, begitu pula dalam kaitannya dengan penyelenggaraan sertipikat el
5	<p>Pasal 23</p> <ol style="list-style-type: none"> Dalam rangka memberikan dukungan informasi terhadap penyelenggaraan pelayanan publik perlu diselenggarakan sistem informasi yang bersifat nasional. Menteri mengelola sistem informasi yang bersifat nasional. Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi semua informasi pelayanan publik yang berasal dari penyelenggara pada setiap tingkatan. Penyelenggara berkewajiban mengelola sistem informasi yang terdiri atas sistem informasi elektronik atau nonelektronik, sekurang-kurangnya meliputi: <ol style="list-style-type: none"> profil penyelenggara ; profil pelaksana; standar pelayanan; maklumat pelayanan; pengelolaan pengaduan; dan penilaian kinerja Penyelenggara berkewajiban menyediakan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada masyarakat secara terbuka dan mudah diakses. 	Pasal ini memberikan panduan mengenai hal-hal yang perlu diatur di dalam sistem informasi, dimana sistem informasi ini diperlukan untuk meningkatkan pelayanan publik. Sistem informasi dalam pelayanan publik setiap institusi diatur lebih lanjut oleh Menteri.	Rapermen Sertipikat-el harus memperhatikan aspek sebagaimana diatur dalam pasal ini

6	Pasal 20 ayat (1) (1) Penyelenggara berkewajiban menyusun dan menetapkan standar pelayanan dengan memperhatikan kemampuan penyelenggara, kebutuhan masyarakat, dan kondisi lingkungan	Kewajiban menyusun dan menetapkan standar pelayanan bagi penyelenggara pelayanan publik	Harus disusun standar pelayanan sertipikat-el
7	Pasal 23 (1) Dalam rangka memberikan dukungan informasi terhadap penyelenggaraan pelayanan publik perlu diselenggarakan sistem informasi yang bersifat nasional. (2) Menteri mengelola sistem informasi yang bersifat nasional. (3) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi semua informasi pelayanan publik yang berasal dari penyelenggara pada setiap tingkatan. (4) Penyelenggara berkewajiban mengelola sistem informasi yang terdiri atas sistem informasi elektronik atau nonelektronik, sekurang-kurangnya meliputi: a. profil penyelenggara ; b. profil pelaksana; c. standar pelayanan; d. maklumat pelayanan; e. pengelolaan pengaduan; dan f. penilaian kinerja (5) Penyelenggara berkewajiban menyediakan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada masyarakat secara terbuka dan mudah diakses.	Pelayanan publik didorong untuk menggunakan teknologi informasi dan komunikasi sebagai basis pelaksanaannya	
8	Penjelasan Pasal 23 ayat (4) Sistem informasi elektronik merupakan penerapan teknologi informasi yang berbasis jaringan telekomunikasi dan media elektronik, yang berfungsi merancang, memroses, menganalisis, menampilkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.		
9	Pasal 24 Dokumen, akta, dan sejenisnya yang berupa produk elektronik atau nonelektronik dalam penyelenggaraan pelayanan public dinyatakan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.	Dasar kekuatan hukum dokumen, akta atau produk pelayanan publik lainnya yang berformat elektronik	Dasar kekuatan hukum sertipikat-el, untuk mempertegasnya dapat diatur dalam pengaturan sertipikat-el

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun			
No	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
1	<p>Pasal 1 angka 11 dan 12</p> <p>11. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.</p> <p>12. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.</p>	Definisi SHM Sarusun dan SKBG Sarusun	Ketentuan-ketentuan tersebut perlu disesuaikan dengan kehadiran Sertipikat-el
2	<p>Pasal 47</p> <p>(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.</p> <p>(2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.</p> <p>(3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:</p> <p>a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan</p> <p>c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.</p> <p>(4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.</p> <p>(5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.</p>	Penerbitan SHM Sarusun	
3	Pasal 48	Penerbitan SKBG Sarusun	

	<p>(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.</p> <p>(2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:</p> <p>a. salinan buku bangunan gedung;</p> <p>b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;</p> <p>c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan</p> <p>d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.</p> <p>(3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.</p> <p>(4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.</p> <p>(5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.</p>		
4	<p>Pasal 49</p> <p>Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.</p>	<p>PP SHM Sarusun dan SKBG Sarusun</p>	<p>Kekosongan hukum, karena belum ada PP yang menjadi aturan pelaksana Pasal <i>a quo</i></p>

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan			
No	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
1	<p>Pasal 1 angka 11</p> <p>11. Keputusan Berbentuk Elektronik adalah Keputusan yang dibuat atau disampaikan dengan menggunakan atau memanfaatkan media elektronik</p>	<p>Definisi Keputusan Berbentuk Elektronik</p>	<p>Pengaturan definisi sertipikat-el dan dokumen lainnya yang merupakan keputusan harus memperhatikan ketentuan ini.</p>
2	<p>Pasal 5</p>	<p>Asas administrasi pemerintahan</p>	

	Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan: a. asas legalitas; b. asas perlindungan terhadap hak asasi manusia; dan c. AUPB.		Harus diperhatikan dalam pengaturan sertipikat-el. Penerbitan sertipikat-el akan melibatkan penetapan Keputusan oleh pejabat terkait. Sehingga, harus memperhatikan dan/atau mengaturnya dalam aturan pelaksana yang lebih detail agar supaya pengaturan sertipikat-el mampu mendukung perwujudan good governance.
3	Pasal 7 ayat (2) huruf i memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang; Pasal 50 (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, harus memeriksa dokumen dan kelengkapan Administrasi Pemerintahan dari pemohon.	Pejabat Pemerintahan wajib memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan	
4	Pasal 38 (1) Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik. (2) Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan apabila Keputusan tidak dibuat atau tidak disampaikan secara tertulis. (3) Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan Keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya Keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan. (4) Jika Keputusan dalam bentuk tertulis tidak disampaikan, maka yang berlaku adalah Keputusan dalam bentuk elektronik. (5) Dalam hal terdapat perbedaan antara Keputusan dalam bentuk elektronik dan Keputusan dalam bentuk tertulis, yang berlaku adalah Keputusan dalam bentuk tertulis. (6) Keputusan yang mengakibatkan pembebanan keuangan negara wajib dibuat dalam bentuk tertulis.	Ketentuan Keputusan Berbentuk Elektronik	
5	Pasal 41 (1) Warga Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b dapat memberikan kuasa tertulis kepada 1 (satu) penerima kuasa untuk mewakili dalam prosedur Administrasi	Pemberian kuasa masyarakat pemohon	

	Pemerintahan, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang. (2) Jika Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menerima lebih dari satu surat kuasa untuk satu prosedur Administrasi Pemerintahan yang sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan mengembalikan kepada pemberi kuasa untuk menentukan satu penerima kuasa yang berwenang mewakili kepentingan pemberi kuasa dalam prosedur Administrasi Pemerintahan.		
6	Pasal 42 (1) Pejabat Pemerintahan yang berpotensi memiliki Konflik Kepentingan dilarang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.	Larangan adanya konflik kepentingan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan	
7	Pasal 49 ayat (1) (1) Pejabat Pemerintahan sesuai dengan kewenangannya wajib menyusun dan melaksanakan pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan.	Pejabat Pemerintahan wajib menyusun dan menjalankan SOP pembuatan keputusan	
8	Pasal 53 (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Batas waktu menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan	
9	Pasal 61 (1) Setiap Keputusan wajib disampaikan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada pihak-pihak yang disebutkan dalam Keputusan tersebut.	Kewajiban penyampaian keputusan	
10	Penjelasan Umum Undang-Undang ini menjadi dasar hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan di dalam upaya meningkatkan pemerintahan yang baik (good governance) dan sebagai upaya untuk mencegah praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme. Dengan demikian, Undang-Undang ini harus mampu menciptakan birokrasi yang semakin baik, transparan, dan efisien.	Harus mendukung dan mewujudkan <i>good governance</i>	

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik *jo.* Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

No	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
----	------------	------------	-------------

1	<p>Pasal 1 angka 1, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6a, angka 12, dan angka 14</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. 3. Teknologi Informasi adalah suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisis, dan/atau menyebarkan informasi. 4. Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. 5. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. 6a. Penyelenggara Sistem Elektronik adalah setiap Orang, penyelenggara negara, Badan Usaha, dan masyarakat yang menyediakan, mengelola, dan/atau mengoperasikan Sistem Elektronik, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama kepada pengguna Sistem Elektronik untuk keperluan dirinya dan/atau keperluan pihak lain. 12. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik 	<p>Definisi istilah yang berkaitan dengan penggunaan teknologi informasi, termasuk yang diatur dalam Pasal 1 angka 6a Perubahan UU ITE Tahun 2008 mengenai penyelenggara sistem elektronik yang dalam hal ini termasuk penyelenggara negara, yakni BPN.</p>	<p>Sertipikat-el harus turut mengatur definisi-definisi tersebut selain definisi sertipikat-el, buku tanah elektronik dan istilah lain yang berkaitan dengan sertipikat-el.</p>
---	---	---	---

	lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. 3. Komputer adalah alat untuk memproses data elektronik, magnetik, optik, atau sistem yang melaksanakan fungsi logika, aritmatika, dan penyimpanan.		
2	Pasal 4 huruf c c. meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik;	Tujuan	Pemanfaatan teknologi informasi bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik. Dapat diatur dalam konsideran pengaturan sertipikat-el.
3	Pasal 5 ayat (1) (1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.	Keabsahan informasi elektronik/dokumen elektronik/hasil cetaknya	Pengaturan sertipikat-el sebaiknya memberikan pengaturan terkait kekuatan hukum data/informasi/dokumen elektronik.
4	Pasal 11 ayat (1) (1) Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut: a. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya kepada Penanda Tangan; b. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penanda Tangan; c. segala perubahan terhadap Tanda Tangan Elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui; d. segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui; e. terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa Penandatagannya; dan f. terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penanda Tangan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait.	Keabsahan tanda tangan elektronik	
5	Pasal 16 ayat (1) (1) Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang tersendiri, setiap Penyelenggara Sistem Elektronik wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum sebagai berikut:	Persyaratan sistem elektronik	Persyaratan sistem elektronik harus diakomodir dalam penyelenggaraan sertipikat-el

	<p>a. dapat menampilkan kembali Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik secara utuh sesuai dengan masa retensi yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan;</p> <p>b. dapat melindungi ketersediaan, keutuhan, keotentikan, kerahasiaan, dan keteraksesan Informasi Elektronik dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;</p> <p>c. dapat beroperasi sesuai dengan prosedur atau petunjuk dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;</p> <p>d. dilengkapi dengan prosedur atau petunjuk yang diumumkan dengan bahasa, informasi, atau simbol yang dapat dipahami oleh pihak yang bersangkutan dengan Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dan</p> <p>e. memiliki mekanisme yang berkelanjutan untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan kebertanggungjawaban prosedur atau petunjuk.</p>		
6	<p>Pasal 40 ayat (4)</p> <p>(4) Instansi atau institusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat Dokumen Elektronik dan rekam cadang elektroniknya serta menghubungkannya ke pusat data tertentu untuk kepentingan pengamanan data.</p>	<p>Kewajiban menyimpan dokumen elektronik dalam pusat data</p>	<p>Data/informasi/dokumen hasil penerbitan sertipikat-el harus disimpan pada suatu pusat data sesuai ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang ini.</p>

<p>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara</p>			
1.	<p>Pasal 136</p> <p>(1) Pemegang IUP atau IUPK sebelum melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan hak atas tanah dengan pemegang hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Penyelesaian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan atas tanah oleh pemegang IUP atau IUPK</p>	<p>Ketentuan ini mengatur penyelesaian (atau pembebasan) hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan usaha pertambangan dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, di mana segala perubahan data fisik maupun data yuridis wajib didaftarkan.</p>	<p>Sistem elektronik pendaftaran tanah seharusnya dapat mengakomodasi perubahan-perubahan data karena pelaksanaan usaha pertambangan.</p>
<p>Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara</p>			
1.	<p>Pasal 137A</p> <p>(1) Pemerintah Pusat melakukan penyelesaian permasalahan hak atas tanah untuk kegiatan Usaha Pertambangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, dan Pasal 137.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur salah satu bentuk upaya pemerintah pusat dalam menyelesaikan masalah pembebasan hak atas tanah antara pemegang IUP dengan pemilik hak atas tanah ialah melalui mediasi dan</p>	

	(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.	kemudian diatur melalui peraturan pemerintah.	
--	--	---	--

Analisis dan Evaluasi dengan Peraturan-Peraturan Pemerintah

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
Kluster Agraria dan Pertanahan			
Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah			
1.	<p>Pasal 1</p> <p>Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :</p> <p>a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);</p> <p>b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang- undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran- Negara Tahun 1958 No. 139);</p> <p>c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;</p> <p>d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.</p>	<p>Bukti kepemilikan hak (milik) atas tanah badan-badan hukum tersebut ialah sertipikat hak atas tanah, di mana bentuk dan isinya dalam bentuk elektronik berada dalam cakupan pengaturan rancangan peraturan menteri ini.</p>	
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah			
1.	<p>Pasal 7 ayat (1), (2), dan (3)</p> <p>(1) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah.</p>	<p>Ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 mewajibkan pemberian hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai khususnya dalam hal ini yang diperoleh dari tanah negara untuk didaftar dalam buku tanah. Pendaftaran hak-hak tersebut dalam buku tanah menentukan kapan terjadinya (dimulainya) hak tersebut, dan kepada pemegang haknya diberikan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat. Dalam hal ini, proses pendaftaran pemberian hak atas tanah dari tanah negara dalam buku tanah elektronik serta penerbitan</p>	<p>Proses pemberian hak atas tanah dari tanah negara wajib didaftarkan dalam buku tanah (elektronik), sesuai ketentuan dalam PP Nomor 40 Tahun 1996. Dan kepada pemegangnya dapat diberikan sertipikat dalam bentuk elektronik.</p>
2.	<p>Pasal 23 ayat (1), (2), dan (3)</p> <p>(1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
3.	<p>(3) (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.</p> <p>Pasal 43 ayat (1), (2), dan (3)</p> <p>(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.</p>	sertipikat elektronik sebagai tanda bukti hak merupakan materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah			
1.	<p>Pasal 11 Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.</p> <p>Pasal 12 (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: a. pengumpulan dan pengolahan data fisik; b. pembuktian hak dan pembukuannya; b. penerbitan sertipikat; c. penyajian data fisik dan data yuridis; d. penyimpanan daftar umum dan dokumen.</p> <p>(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi : a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.</p>	Penerbitan surat ukur, gambar denah satuan rumah susun (sarusun), buku tanah, serta sertipikat merupakan bagian dari tahapan kegiatan pendaftaran tanah, yang salah satunya bermuara pada penerbitan sertipikat. Termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dicatat baik dalam buku tanah maupun sertipikat (yang berbentuk fisik). Adapun penerbitan surat ukur, gambar denah sarusun, buku tanah, serta sertipikat dalam bentuk elektronik merupakan materi muatan yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	Proses penerbitan surat ukur-el, gambar denah sarusun-el, buku tanah-el, serta sertipikat-el dilakukan dengan tetap mengacu pada proses yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, sepanjang dimungkinkan untuk dilakukan melalui proses elektronik atau memanfaatkan teknologi digital.
2.	<p>Pasal 20 (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.</p> <p>(2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta</p>	Pemetaan bidang tanah sesudah dilakukan dan disepakatinya penetapan batas-batas bidang tanah dilakukan dalam peta dasar pendaftaran tanah, di mana metode dan proses pengukuran serta pemetaan bidang-bidang tanah dan	Proses penerbitan surat ukur-el, gambar denah sarusun-el, buku tanah-el, serta sertipikat-el dilakukan dengan tetap mengacu pada proses yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, sepanjang dimungkinkan untuk

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.</p> <p>(3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.</p> <p>(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.</p>	<p>pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh menteri. Bagian ini berkaitan dengan materi muatan rancangan peraturan menteri oleh sebab salah satu data dalam penerbitan surat ukur ialah peta bidang tanah yang diperoleh dari kegiatan pengukuran dan pemetaan. Dalam hal ini, PP Nomor 24 Tahun 1997 hanya menentukan pemetaan bidang tanah tersebut dalam peta dasar pendaftaran, sedangkan pengukuran dan pemetaan dapat dilakukan mengacu pada peraturan menteri.</p>	<p>dilakukan melalui proses elektronik atau memanfaatkan teknologi digital.</p>
3.	<p>Pasal 21</p> <p>(1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.</p> <p>(2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.</p>	<p>Bagian PP Nomor 24 Tahun 1997 ini mengatur bahwa bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Adapun bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.</p>	<p>Bidang-bidang tanah yang telah dipetakan tetap dibukukan dalam daftar tanah, tetapi berkaitan dengan bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah dibuka kemungkinan untuk diatur sesuai peraturan menteri, termasuk dalam bentuk digital atau elektronik.</p>
4.	<p>Pasal 22</p> <p>(1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.</p> <p>(2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.</p> <p>(3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.</p>	<p>Pembuatan surat ukur menjadi suatu kebutuhan yang harus dilakukan dalam rangka pendaftaran hak tanah, sedangkan bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal ini, surat ukur merupakan salah satu materi muatan dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	<p>Penerbitan surat ukur dilakukan sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan sepanjang mengenai bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaannya ditetapkan oleh menteri yang tidak dilarang untuk dilakukan secara digital atau elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
5.	<p>Pasal 23</p> <p>Untuk keperluan pendaftaran hak :</p> <p>a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan; 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; <p>b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;</p> <p>c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;</p> <p>d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;</p> <p>e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.</p>	<p>Dalam rangka pendaftaran tanah, pembuktian hak baru dilakukan dengan membuktikan dokumen maupun akta sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997. Rancangan peraturan menteri ini salah satunya mengatur soal penerbitan sertipikat-el yang dalam salah satu tahapannya diharuskan untuk membuktikan hak atas tanahnya.</p>	<p>Persyaratan untuk membuktikan hak baru untuk pendaftaran hak atas tanah dalam rancangan peraturan menteri ini harus sejalan dengan alat bukti pembuktian hak baru yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, tidak terkecuali asli akta yang harus dibuktikan untuk pendaftaran haknya. Proses-proses elektronik yang diselenggarakan melalui rancangan peraturan menteri ini, tidak boleh mengubah atau mengurangi standar persyaratan yang telah diatur dalam PP nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, dalam rancangan peraturan menteri ini, penyerahan atau menunjukkan asli akta pemberian hak mutlak untuk dilakukan.</p>
6.	<p>Pasal 24</p> <p>(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.</p> <p>(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :</p>	<p>Ketentuan ini mengatur mengenai pembuktian hak lama dalam rangka pendaftaran tanah. Proses penerbitan sertipikat-el dalam rancangan peraturan menteri ini tidak mengecualikan pembuktian hak lama dari cakupan materi muatan yang diatur.</p>	<p>Pembuktian hak lama dalam rangka pendaftaran tanah, yang nantinya menghasilkan suatu alat bukti berbentuk elektronik dan dilakukan melalui proses elektronik tidak boleh menyimpangi atau mengurani ketentuan mengenai bagaimana dan dengan ragam alat bukti apa saja hak-hak lama itu dapat dibuktikan, baik dengan alat bukti tertulis maupun keterangan saksi, atau adanya fakta penguasaan fisik dengan itikad baik dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Kekhawatiran dapat terjadi bahwa proses-proses elektronik pendaftaran tanah yang ada saat ini belum mampu untuk mengakomodir keterangan saksi maupun menangkap</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;</p> <p>b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.</p>		<p>fakta penguasaan fisik tersebut secara memadai. Oleh sebab itu, sampai dengan dimungkinkannya proses itu diakomodasi oleh teknologi digital, maka pembuktian hak lama yang bermuara pada penerbitan sertipikat-el sebaiknya dilakukan dengan pembuktian seperti biasa tetapi dengan bantuan teknologi yang dapat mendokumentasi alat-alat bukti tersebut.</p>
7.	<p>Pasal 26</p> <p>(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.</p> <p>(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.</p> <p>(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.</p> <p>(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.</p>	<p>Hasil dari pengumpulan data yuridis atau alat-alat bukti serta data fisik dalam bentuk peta bidang diharuskan untuk diumumkan guna diketahui secara luas oleh masyarakat atau pihak yang berkepentingan, dan karenanya apabila ada yang mengajukan keberatan untuk dapat diselesaikan secara musyawarah. Secara eksplisit ketentuan ini mewajibkan pengumuman daftar isian tersebut di kantor pertanahan dan kantor panitia adjudikasi atau kantor desa/kelurahan lokasi pendaftaran tanah. Selain itu, pengumuman juga dapat dilakukan melalui media massa.</p>	<p>Ketentuan tersebut tidak membatasi bentuk ataupun model pengumuman daftar isian, baik dalam bentuk fisik maupun digital. Meskipun demikian, pada hakikatnya pengumuman daftar isian ditujukan supaya dapat diketahui khalayak luas yang kiranya berkepentingan dan karenanya dapat mengajukan keberatan. Oleh sebab itu, mengingat perkembangan bentuk-bentuk media masa yang juga telah tersedia dalam bentuk digital, maka pengumuman daftar isian dapat saja dilakukan baik secara fisik dan digital dengan tujuan mampu menjangkau seluas-luasnya masyarakat, tetapi dengan tidak mengurangi atau membatasi akses masyarakat yang belum mempunyai akses terhadap teknologi dan sistem digital secara memadai.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
8.	<p>Pasal 28</p> <p>(1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.</p> <p>(2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.</p> <p>(3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah; b. pengakuan hak atas tanah; c. pemberian hak atas tanah. 	<p>Daftar data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan, baik yang sudah atau belum lengkap maupun yang sudah atau belum diselesaikan keberatannya disahkan dalam suatu berita acara yang bentuk ditetapkan oleh menteri. Berita acara pengesahan tersebut menjadi dasar bagi pembukuan, pengakuan, ataupun pemberian hak atas tanah. Dalam hal ini penerbitan buku tanah-el dan sertipikat-el juga didasarkan atas daftar data fisik maupun data yuridis yang disahkan dalam suatu berita acara pengesahan tersebut.</p>	<p>PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan keleluasaan mengenai bentuk berita acara pengesahan.</p>
9.	<p>Pasal 29</p> <p>(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.</p> <p>(2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.</p> <p>(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam</p>	<p>Ketentuan ini secara tegas mengatur bahwa pendaftaran hak atas tanah dilakukan dengan membukukannya dalam buku tanah, termasuk dalam hal terdapat catatan mengenai kekuranglengkapan maupun sengketa. Dalam hal ini, buku tanah-el merupakan salah satu objek yang penerbitannya diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	<p>Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak ditentukan bentuk buku tanah, hanya saja buku tanah mempunyai fungsi membukukan hak tanah dan mempunyai muatan sejumlah informasi data fisik maupun data yuridis sebagaimana ditentukan dalam PP tersebut. Oleh sebab itu, muatan isi buku tanah-el paling tidak juga harus memuat soal data fisik dan data yuridis, serta surat ukur yang dicatat di dalamnya, serta catatan mengenai kekuranglengkapan atau adanya sengketa.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.</p> <p>Pasal 30</p> <p>(1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:f</p> <p>a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);</p> <p>b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;</p> <p>c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;</p> <p>d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;</p> <p>e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.</p> <p>(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan. <p>(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan. <p>(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. <p>(5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau 		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.		
10.	<p>Pasal 31</p> <p>(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).</p> <p>(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.</p> <p>(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.</p> <p>(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.</p> <p>(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.</p> <p>(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.</p> <p>Pasal 32</p>	<p>Ketentuan tersebut mengatur bahwa sertipikat merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana data yang didaftarkan dalam buku tanah dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau kuasanya. Adapun bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh menteri. Ketentuan ini berkaitan dengan penerbitan sertipikat-el yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	<p>Dalam hal penerbitan sertipikat-el, maka penyerahan sertipikat-el diperkirakan juga akan dilakukan secara elektronik. Oleh karena itu, perlu juga diatur maupun diharmonisasikan mengenai penyerahan sertipikat-el melalui metode maupun sarana yang sejalan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni diserahkan kepada pemegang maupun kuasanya yang dapat diketahui bahwa betul akun atau alamat elektronik yang yang diberikan merupakan akun atau alamat elektronik orang yang namanya tertuang dalam sertipikat-el. Adapun ketentuan ini juga memberi keleluasaan mengenai bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat yang dapat saja dilakukan melalui atau dengan bantuan elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.		
11.	<p>Pasal 33</p> <p>(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.</p> <p>(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.</p>	Digitasi surat maupun tanda bukti hak menjadi langkah awal bagi digitalisasi pendaftaran tanah. Digitasi surat ukur, gambar denah sarusun, buku tanah, dan sertipikat seharusnya juga dikembangkan dengan mendigitasi daftar tanah, daftar nama, serta dalam cakupan yang lebih luas daftar umum.	Dalam hal ini, PP Nomor 24 Tahun 1997 memberi keleluasaan mengenai bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama, yang dapat saja disajikan dalam bentuk digital.
12.	<p>Pasal 35</p> <p>(1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.</p> <p>(2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen- dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.</p> <p>(3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.</p> <p>(4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang</p>	Ketentuan ini merupakan bagian dari penyimpanan daftar umum dan dokumen. Adapun sejumlah hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penerbitan surat ukur, gambar denah sarusun, buku tanah, dan sertipikat elektronik ialah bahwa dokumen-dokumen yang menjadi alat pembuktian hak (atau kemudian dikenal sebagai warkah) haruslah disimpan di kantor pertanahan yang bersangkutan, meski kemudian tidak disyaratkan suatu bentuk tertentu (fisik atau digital). Meski demikian, dalam ayat (4) disebutkan bahwa penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Ketentuan inilah yang membuka peluang bagi	Dari ketentuan ayat (5) dan ayat (6) dibuka peluang untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah menggunakan alat elektronik, proses ini dapat mencakup digitasi berbagai warkah. Tetapi ketentuan ayat (4) yang mengharuskan asli dokumen untuk dapat dibawa ke persidangan mau tidak mau mengharuskan koordinasi dan konsolidasi dengan Lembaga peradilan menyangkut bentuk-bentuk alat bukti pendaftaran tanah yang dapat dijadikan dan diterima sebagai alat bukti dalam persidangan, apakah dapat berbentuk digital atau tidak. Alternatif kebijakan yang disarankan ialah selain tetap mendigitasi warkah, asli dokumen tersebut juga tetap harus disimpan oleh kantor pertanahan manakala proses peradilan hanya dapat menerima dan

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.</p> <p>(5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.</p> <p>(6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.</p> <p>(7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.</p>	<p>penyimpanan sekaligus digitasi data pendaftaran tanah secara elektronik. Lebih lanjut dalam ayat (7) diatur bahwa bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut termasuk penyajiannya dengan alat elektronik ditetapkan oleh menteri. Tetapi perlu diingat bahwa pada ayat (3) asli dokumen yang menjadi alat pembuktian hak dapat dibawa ke persidangan untuk diperlihatkan kepada majelis hakim.</p>	<p>menjadikan alat bukti asli dokumen yang berbentuk fisik.</p>
13.	<p>Pasal 37</p> <p>(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.</p>	<p>Peralihan hak yang menyebabkan terjadi perubahan data fisik maupun data yuridis termasuk bagian kegiatan pendaftaran tanah, yakni pemeliharaan data pendaftaran tanah. Peralihan hak tersebut hanya dapat didaftarkan (pada buku tanah-el, serta dicatat pada daftar-daftar tanah lainnya) apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau alat bukti lain yang dianggap cukup oleh kepala kantor pertanahan. Ketentuan ini berkaitan karena proses yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini juga mencakup pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik.</p>	<p>Oleh sebab itu, pertama, pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik juga harus dibuktikan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni dengan akta PPAT atau alat bukti lain yang dinilai cukup kadar kebenarannya. Adapun proses dan bentuk akta PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Secara khusus, apabila bentuk akta PPAT yang dimungkinkan ialah yang berbentuk fisik, maka mau tidak mau rancangan peraturan ini tetap perlu mengakomodasi dokumen fisik untuk pembuktian peralihan hak atas tanah.</p>
14.	Pasal 41		<p>Peralihan hak karena lelang juga dicatat dalam buku tanah, dan seharusnya</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.		dilakukan sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997.
15.	Pasal 42 (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.		Peralihan hak karena pewarisan juga dicatat dalam buku tanah, dan seharusnya dilakukan sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997.
16.	Pasal 43 (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1).		Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi juga dicatat dalam buku tanah, dan seharusnya dilakukan sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997.
17.	Pasal 44 (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk		Pembebanan hak yang menghasilkan hak atas tanah baru dicatat dalam buku tanah serta diterbitkan sertipikat yang

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>		<p>seharusnya dilakukan sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997.</p>
18.	<p>Pasal 47 Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 48 (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.</p> <p>... Pasal 49 (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat-ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.</p> <p>...</p>	<p>Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang mencakup perubahan jangka waktu hak, pemecahan, penggabungan, maupun pemisahan, serta pembagian hak bersama merupakan perubahan data pendaftaran tanah yang menjadi materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	<p>Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang mencakup perubahan jangka waktu hak, pemecahan, penggabungan, maupun pemisahan, serta pembagian hak bersama seharusnya dilakukan sejalan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, termasuk misalnya kegiatan pengukuran bilamana diperlukan dan pembuatan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat baru secara elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Pasal 50</p> <p>(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.</p> <p>(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.</p> <p>...</p> <p>Pasal 51</p> <p>(1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.</p> <p>(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).</p>		
19.	<p>Pasal 52</p> <p>(1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :</p> <p>a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;</p> <p>b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;</p>	<p>Ketentuan tersebut mengatur mengenai hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun. Proses penghapusan hak atas tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 perlu diantisipasi pula dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	<p>Sistem elektronik penerbitan buku tanah dan sertipikat harus mampu mengadakan proses penghapusan hak sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Meski demikian bentuk elektronik sertipikat menyebabkan mudahnya dan luasnya jangkauan beredarnya sertipikat-el tersebut, karenanya proses pemusnahan sertipikat-el dapat saja mengacu pada ayat (2) yakni melalui pencatatan pada buku tanah dan surat ukur bersangkutan.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.</p> <p>(2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.</p>		
20.	<p>Pasal 55</p> <p>(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.</p> <p>(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).</p>		<p>Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena putusan pengadilan seharusnya dilakukan sejalan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni dengan memberitahukan isi putusan atau mengajukan salinan resmi putusan yang berkekuatan hukum tetap kepada kantor pertanahan, yang dalam hal ini tidak dilarang untuk dilakukan secara elektronik.</p>
21.	<p>Pasal 56</p> <p>Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.</p>		<p>Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena perubahan identitas seharusnya dilakukan sejalan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
22.	<p>Pasal 57</p> <p>(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.</p> <p>...</p> <p>(4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 58</p> <p>Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.</p>	<p>Terdapat dua hal penting yang patut dicermati sehubungan dengan rancangan peraturan menteri ini. Pertama, karena sertipikat disajikan dan diserahkan dalam bentuk elektronik yang dapat diakses dan beredar dalam cakupan yang luas, apakah dimungkinkan adanya “sertipikat-el hilang”. Jika demikian, apakah penerbitan sertipikat-el pengganti juga dilakukan sebagaimana proses dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yang diawali laporan kepolisian dan dilanjutkan pengumuman hilangnya sertipikat? Kedua, penggantian sertipikat dalam rangka pembaruan blanko menjadi ketentuan penting yang berkaitan dengan penggantian sertipikat-el, di mana dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 penggantian yang demikian mewajibkan sertipikat (fisik) lama untuk ditahan dan dimusnahkan.</p>	<p>Perlunya penegasan soal kemungkinan tidaknya terjadi “sertipikat-el hilang” dan jika dimungkinkan bagaimana metode memperoleh penggantinya. Dan dalam hal penggantian sertipikat-el juga harus dilakukan dengan menyerahkan untuk ditahan dan dimusnahkan sertipikat lama.</p>
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah			
1.	<p>Pasal 2</p> <p>(4) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.</p> <p>(5) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :</p> <p>a. jual beli;</p> <p>b. tukar menukar;</p>	<p>Akta PPAT menjadi alat bukti yang menunjukkan peralihan hak maupun pembebanan hak dalam proses pendaftaran tanah. Hak tersebut berkaitan dengan materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak Bersama f. pemberian Hak Guna Bangunan /. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.		
Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah			
1.	Pasal 23 ... (4) Pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf c dilakukan melalui : a. penataan kembali; b. upaya kemitraan; c. penyerahan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara atau pihak lain dengan penggantian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. ...	Penjelasan ketentuan tersebut menyatakan bahwa termasuk penataan kembali ialah konsolidasi, di mana di dalamnya terdapat proses pelepasan dan pemberian hak atas tanah. Hak atas tanah yang diberikan dan dibuktikan dalam sertipikat, merupakan cakupan materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	Pengaturan ini mengatur soal proses penatagunaan tanah di mana salah satu tahapannya ialah penerbitan sertipikat. Dari sini terdapat keterkaitan dengan rancangan peraturan menteri tetapi bukan mengatur soal bagaimana penerbitan maupun bentuk sertipikat-el. Yang terakhir tetap diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan terkait lainnya.
Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf			
1.	Pasal 17 (1) Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari: a. hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar; b. hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara; c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapat izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik; d. hak milik atas satuan rumah susun. (2) Apabila wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dimaksudkan sebagai wakaf untuk selamanya, maka diperlukan pelepasan hak dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik. (3) Hak atas tanah yang diwakafkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dimiliki atau dikuasai oleh Wakif	Salah satu benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan ialah hak atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan surat tanda bukti hak, yakni sertipikat. Sertipikat merupakan materi muatan yang akan diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Ketentuan ini hanya berkaitan dengan materi muatan yang akan diatur.	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	secara sah serta bebas dari segala sitaan, perkara, sengketa, dan tidak dijaminan.		
2.	<p>Pasal 28 Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya.</p> <p>Pasal 31 Dalam hal perbuatan wakaf belum dituangkan dalam akta ikrar wakaf sedangkan perbuatan wakaf sudah diketahui berdasarkan berbagai petunjuk (qarinah) dan 2 (dua) orang saksi serta Akta Ikrar Wakaf tidak mungkin dibuat karena Wakif sudah meninggal dunia atau tidak diketahui lagi keberadaannya, maka dibuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf</p>	Ketentuan ini mensyaratkan penyerahan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat sarusun atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya dalam rangka pembuatan akta ikrar wakaf. Dalam hal ini, tidak disebutkan lebih lanjut mengenai bentuk (fisik atau digital) dari sertipikat hak atas tanah yang akan diwakafkan. Ketentuan ini hanya berkaitan dengan materi muatan yang akan diatur.	Perlu harmonisasi dan penyelarasan dengan ketentuan pelaksanaan maupun praktik yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam bidang perwakafan mengenai bentuk sertipikat yang dapat diterima dan digunakan dalam rangka pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Ikrar Wakaf (APIW).
3.	<p>Pasal 38 (1) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dilaksanakan berdasarkan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf. (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan persyaratan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya; surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat; izin dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dan pemerintahan desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu; izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dalam sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan. Izin pengelolaan 	Ketentuan ini mengatur bahwa wakaf benda tidak bergerak khususnya tanah didaftarkan kepada pejabat yang berwenang. Dalam hal ini ketentuan tersebut telah mengatur sejumlah persyaratan administratif yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan tanah wakaf. Pada sisi lain, pendaftaran tanah wakaf bermuara pada surat tanda bukti (sertifikat) tanah wakaf yang juga dicakup sebagai materi muatan penerbitan sertipikat-el dalam rancangan peraturan menteri ini.	Persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah wakaf yang telah diatur dalam ketentuan PP ini tidak dapat dikurangi atau ditiadakan dalam rancangan peraturan menteri ini meskipun dengan menggunakan alat atau sistem elektronik. Meski demikian, ketentuan ini memberi keleluasaan bagi instansi yang berwenang di bidang pertanahan untuk mengatur prosedur, proses, dan keluaran dari perwakafan tanah, tidak terkecuali pencatatan pada buku tanah dan penerbitan sertipikat tanah wakaf secara elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik;</p> <p>e. izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.</p> <p>Pasal 39</p> <p>(1) Pendaftaran sertifikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dengan tata cara sebagai berikut:</p> <p>a. terhadap tanah yang sudah berstatus hak milik didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;</p> <p>b. terhadap tanah hak milik yang diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan harus dilakukan pemecahan sertifikat hak milik terlebih dahulu, kemudian didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;</p> <p>c. terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;</p> <p>d. terhadap hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b yang telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak dari Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;</p> <p>e. terhadap tanah negara yang di atasnya berdiri bangunan masjid, mushalla, makam, didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir;</p> <p>f. Pejabat yang berwenang di bidang pertanahan Kabupaten/Kota setempat mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.</p> <p>(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran wakaf tanah diatur dengan Peraturan Menteri setelah mendapat saran dan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
Kluster Kehutanan			
Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 Tentang Perlindungan Hutan; <i>jo.</i> Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 Tentang Perlindungan Hutan			
1.	Pasal 10 (4) Perlindungan hutan pada hutan hak, dilaksanakan dan menjadi tanggung jawab pemegang hak.	Ketentuan ini berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini hanya sebatas menyangkut hutan hak yang dibebani hak atas tanah, di mana alat bukti kepemilikan hak atas tanah ialah surat tanda bukti hak (sertipikat).	
Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Tata Hutan Dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan; <i>jo.</i> Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan.			
1.	Pasal 100 (1) Hutan hak dapat ditetapkan sebagai hutan yang berfungsi: a. konservasi; b. lindung; atau c. produksi. (2) Pemanfaatan hutan hak dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan fungsinya. (3) Pemanfaatan hutan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bertujuan untuk memperoleh manfaat yang optimal bagi pemegang hak dengan tidak mengurangi fungsinya. (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan hutan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri. Pasal 101 Pemerintah menetapkan hutan hak yang berfungsi konservasi dan lindung dengan memberikan kompensasi. Pasal 102 (1) Hutan hak yang berfungsi konservasi dan/atau lindung dapat diubah statusnya menjadi kawasan hutan. (2) Dalam hal hutan hak ditetapkan menjadi kawasan hutan lindung atau kawasan hutan konservasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah memberikan ganti	Ketentuan tersebut mengatur bahwa hutan hak adalah hutan yang berada pada tanah yang dibebani hak atas tanah. Ketentuan ini berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini hanya sebatas menyangkut hutan hak yang dibebani hak atas tanah, di mana alat bukti kepemilikan hak atas tanah ialah surat tanda bukti hak (sertipikat).	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>rugi kepada pemegang hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Pasal 103 Pemerintah, pemerintah provinsi, atau pemerintah kabupaten/kota sesuai kewenangannya, wajib mengembangkan hutan hak melalui fasilitasi, penguatan kelembagaan, dan sistem usaha.</p>		
Kluster Pertambangan			
Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 2018 tentang Perubahan Kelima atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara.			
1.	<p>Pasal 100 (1) Pemegang IUP Operasi Produksi atau IUPK Operasi Produksi yang akan melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan sebagian atau seluruh hak atas tanah dalam WIUP atau WIUPK dengan pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (2) Pemegang IUP Operasi Produksi atau IUPK Operasi Produksi wajib memberikan kompensasi berdasarkan kesepakatan bersama dengan pemegang hak atas tanah.</p>	Ketentuan ini mensyaratkan penyelesaian hak atas tanah yang akan dikerjakan kegiatan operasi produksi yang berada dalam wilayah izin usaha pertambangan. Surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah ialah sertipikat, yang merupakan materi muatan yang akan diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	
Kluster Perumahan dan Permukiman			
Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia			
1.	Pasal 5 Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk Rumah Tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru.	Ketentuan tersebut mengatur pemberian hak atas tanah bagi orang asing, baik pada rumah tunggal maupun sarusun, yakni hak pakai. Hak pakai merupakan bagian dari hak atas tanah yang kepemilikannya dapat dibuktikan dengan surat tanda bukti berupa sertipikat. Penerbitan sertipikat secara elektronik diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	
2.	Pasal 9	Ketentuan tersebut mewajibkan perjanjian pemberian hak pakai	Penyelenggaraan penerbitan buku tanah dan sertipikat secara elektronik

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.	untuk hunian orang asing di atas tanah hak milik untuk dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Buku tanah dan sertipikat merupakan materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	seharusnya juga mencatat adanya perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik untuk hunian orang asing.
Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman			
1.	Pasal 14 ... (3) Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan Rumah meliputi: a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; dan b. status kepemilikan bangunan.	Ketentuan ini berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini dalam hal syarat administratif status hak tanah yakni surat tanda bukti hak berupa sertipikat.	
2.	Pasal 38 ... (5) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (3) huruf f dilakukan melalui: a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara; b. Konsolidasi Tanah oleh pemilik tanah; c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah; d. pe.manfaatan dan pemindah tangan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengai ketentuan peraturan perundang_undangan; e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (6) Sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (3) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.	Ketentuan ini berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini dalam hal pemberian hak atas tanah yang dibuktikan melalui surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam hal ini penerbitan sertipikat tersebut hendak diatur melalui proses dan bentuk elektronik sesuai rancangan peraturan menteri ini.	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah			
1.	Pasal 7 (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP. (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu: a. sertipikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir; ...	Ketentuan ini mengatur bahwa pengajuan proposal pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) diajukan melalui pelayanan terpadu satu pintu (PTSP) dengan melampirkan sertipikat tanda bukti hak atas tanah. Sertipikat merupakan salah satu materi muatan yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	Perlu sinkronisasi dengan model maupun sistem PTSP yang ada saat ini mengenai pelampiran sertipikat hak atas tanah yang dapat diterima dan dibaca oleh PTSP.
2.	Pasal 9 (1) Badan Hukum melakukan pelepasan hak atas tanah dari pemegang atau pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan membuat akta pelepasan hak atau surat pelepasan hak di hadapan kepala Kantor Pertanahan. (2) Berdasarkan akta pelepasan hak atau surat pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Hukum mengajukan pelepasan hak atas tanah dan mengajukan permohonan hak atas tanah baru kepada Kantor Pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. (3) Dalam hal pelepasan hak atas tanah tidak mengubah luas dan batas-batas atas tanah, tidak perlu dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan. (4) Pelepasan hak atas tanah dan penerbitan hak atas tanah baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diselesaikan oleh Kantor Pertanahan paling lama 3 (tiga) Hari sejak permohonan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.	Ketentuan ini mengatur pelepasan dan permohonan hak atas tanah baru dalam rangka pembangunan perumahan bagi MBR. Pelepasan hak atas tanah melibatkan proses pemusnahan sertipikat lama sedangkan permohonan hak baru bermuara pada terbitnya sertipikat dan keduanya dicatat dalam buku tanah. Proses-proses tersebut menjadi bagian yang juga diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	
3.	Pasal 20 (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertipikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.	Ketentuan ini mengatur soal pemecahan sertipikat hak guna bangunan karena rumah MBR telah dijual kepada masyarakat. Proses pemecahan menghasilkan suatu sertipikat baru, yang penerbitannya	Persyaratan pemecahan dan jangka waktu penerbitan sertipikat secara elektronik karena penjualan rumah MBR seharusnya mengikuti ketentuan dalam PP ini.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah. (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.	secara elektronik diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.	
Kluster Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah			
Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah			
1.	Pasal 43 (1) Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan. (2) Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan. (3) Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pengguna Barang. (4) Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Pasal 44 (1) Bukti kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman. (2) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengelola Barang. (3) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang. (4) Penyimpanan bukti kepemilikan Barang Milik Daerah dilakukan oleh Pengelola Barang.	Ketentuan tersebut mengatur bahwa barang milik negara atau daerah berupa tanah untuk disertipikatkan atas nama pemerintah atau pemerintah daerah. Dalam hal ini, pensertipikatan ditujukan guna memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) yang merupakan materi muatan yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Ketentuan tersebut juga mengamanatkan penyimpanan bukti kepemilikan barang milik negara/daerah secara tertib dan aman, yang secara eksplisit menyebut tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan diatur oleh peraturan menteri keuangan.	Perlu adanya koordinasi dan sinkronisasi mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang berupa bentuk digital atau menggunakan alat elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan. (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan dokumen kepemilikan Barang Milik Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.		
Kluster Perpajakan			
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya			
1.	Pasal 3 ... (1) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. ... Pasal 7 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 4 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dan Pasal 6.	Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah dapat dikeluarkan apabila dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak. Secara eksplisit tanda bukti surat setoran pajak tersebut diharuskan dalam bentuk fotokopi atau hasil cetak yang ditunjukkan kepada pejabat yang berwenang. Ketentuan ini berkaitan dengan proses permohonan penerbitan sertipikat-el baik untuk pendaftaran pertama kali maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.	Oleh sebab itu selain melampirkan dalam bentuk elektronik berbagai dokumen dalam rangka permohonan untuk pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, rancangan peraturan menteri ini juga seharusnya mengatur soal penyerahan dokumen-dokumen tersebut sebagaimana yang disyaratkan dalam PP Nomor 34 Tahun 2016.
Kluster Informasi dan Transaksi Elektronik			
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik			
1.	Pasal 4 Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang tersendiri, setiap Penyelenggara Sistem Elektronik	Ketentuan ini mengatur persyaratan minimum bagi setiap penyelenggara sistem elektronik,	Secara implisit maupun secara eksplisit rancangan peraturan ini tidak boleh

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> dapat menampilkan kembali Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik secara utuh sesuai dengan masa retensi yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan; dapat melindungi ketersediaan, keutuhan, keotentikan, kerahasiaan, dan keteraksesan Informasi Elektronik dalam penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dapat beroperasi sesuai dengan prosedur atau petunjuk dalam penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dilengkapi dengan prosedur atau petunjuk yang diumumkan dengan bahasa, informasi, atau simbol yang dapat dipahami oleh pihak yang bersangkutan dengan penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dan memiliki mekanisme yang berkelanjutan untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan kebertanggungjawaban prosedur atau petunjuk. 	<p>tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>mengurangi atau bertentangan dengan persyaratan minimum tersebut.</p>
2.	<p>Pasal 6</p> <ol style="list-style-type: none"> Setiap Penyelenggara Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) wajib melakukan pendaftaran. Kewajiban melakukan pendaftaran bagi Penyelenggara Sistem Elektronik dilakukan sebelum Sistem Elektronik mulai digunakan oleh Pengguna Sistem Elektronik. Pendaftaran Penyelenggara Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui pelayanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. <p>....</p>	<p>Ketentuan ini mewajibkan pendaftaran penyelenggara sistem elektronik baik pada lingkup publik maupun privat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2). Tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Meski tidak harus disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini mengikat bagi penyelenggara sistem elektronik.</p>
3.	<p>Pasal 7</p> <ol style="list-style-type: none"> Perangkat Keras yang digunakan oleh Penyelenggara Sistem Elektronik harus: <ol style="list-style-type: none"> memenuhi aspek keamanan, interkoneksi dan kompatibilitas dengan sistem yang digunakan; 	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan perangkat keras dan perangkat lunak bagi setiap penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional</p>	<p>Rancangan peraturan menteri ini menyebut sejumlah kualifikasi perangkat keras dan perangkat lunak untuk penyelenggaraan penerbitan dokumen pertanahan secara elektronik. Dan meski tidak disebutkan dalam</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>b. mempunyai layanan dukungan teknis, pemeliharaan, dan/atau purnajual dari penjual atau penyedia; dan</p> <p>c. memiliki jaminan keberlanjutan layanan.</p> <p>(2) Pemenuhan terhadap persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan melalui sertifikasi atau bukti-bukti sejenis lainnya.</p> <p>Pasal 8 Perangkat Lunak yang digunakan oleh Penyelenggara Sistem Elektronik harus:</p> <p>a. terjamin keamanan dan keandalan operasi sebagaimana mestinya; dan</p> <p>b. memastikan keberlanjutan layanan.</p> <p>Pasal 9</p> <p>(5) Pengembang yang menyediakan Perangkat Lunak yang khusus dikembangkan untuk Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik wajib menyerahkan kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak kepada Instansi atau institusi yang bersangkutan.</p> <p>(6) Instansi atau institusi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyimpan kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak dimaksud pada sarana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.</p> <p>(7) Dalam hal sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, Instansi atau institusi dapat menyimpan kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak kepada pihak ketiga terpercaya penyimpan kode sumber.</p> <p>(8) Pengembang wajib menjamin perolehan dan/atau Akses terhadap kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak kepada pihak ketiga terpercaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3).</p> <p>(9) Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik wajib menjamin kerahasiaan kode sumber Perangkat Lunak yang digunakan dan hanya digunakan untuk kepentingan Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik.</p> <p>a. (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban penyerahan kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak kepada Instansi atau institusi</p>	<p>yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyimpanan kode sumber dan dokumentasi atas Perangkat Lunak kepada pihak ketiga terpercaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.</p>		
4.	<p>Pasal 11 (1) Penyelenggara Sistem Elektronik harus menjamin: a. tersedianya perjanjian tingkat layanan; b. tersedianya perjanjian keamanan informasi terhadap jasa layanan Teknologi Informasi yang digunakan; dan c. keamanan informasi dan sarana komunikasi internal yang diselenggarakan. (2) Penyelenggara Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjamin setiap komponen dan keterpaduan seluruh Sistem Elektronik beroperasi sebagaimana mestinya.</p> <p>Pasal 12 Penyelenggara Sistem Elektronik harus menerapkan manajemen risiko terhadap kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan bagi penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Meski tidak disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.</p>
5.	<p>Pasal 13 Penyelenggara Sistem Elektronik harus memiliki kebijakan tata kelola, prosedur kerja pengoperasian, dan mekanisme audit yang dilakukan berkala terhadap Sistem Elektronik.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan bagi penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Perlu memuat ketentuan yang memerintahkan untuk penyusunan atau perumusan kebijakan, prosedur kerja, dan mekanisme audit.</p>
6.	<p>Pasal 14 Penyelenggara Sistem Elektronik wajib melaksanakan prinsip perlindungan Data Pribadi dalam melakukan pemrosesan Data Pribadi meliputi: a. pengumpulan Data Pribadi dilakukan secara terbatas dan spesifik, sah secara hukum, adil, dengan sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik Data Pribadi; b. pemrosesan Data Pribadi dilakukan sesuai dengan tujuannya;</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan pemrosesan data pribadi bagi penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Meski tidak disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>c. pemrosesan Data Pribadi dilakukan dengan menjamin hak pemilik Data Pribadi;</p> <p>d. pemrosesan Data Pribadi dilakukan secara akurat, lengkap, tidak menyesatkan, mutakhir, dapat dipertanggungjawabkan, dan memperhatikan tujuan pemrosesan Data Pribadi;</p> <p>e. pemrosesan Data Pribadi dilakukan dengan melindungi keamanan Data Pribadi dari kehilangan, penyalahgunaan, Akses dan pengungkapan yang tidak sah, serta perubahan atau perusakan Data Pribadi;</p> <p>f. pemrosesan Data Pribadi dilakukan dengan memberitahukan tujuan pengumpulan, aktivitas pemrosesan, dan kegagalan perlindungan Data Pribadi; dan</p> <p>g. pemrosesan Data Pribadi dimusnahkan dan/atau dihapus kecuali masih dalam masa retensi sesuai dengan kebutuhan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(3) Pemrosesan Data Pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. perolehan dan pengumpulan, b. pengolahan dan analisis; c. penyimpanan; d. perbaikan dan pembaruan; e. penampilan, pengumuman, transfer, penyebarluasan, atau pengungkapan; dan/atau f. penghapusan atau pemusnahan. <p>(4) Pemrosesan Data Pribadi harus memenuhi ketentuan adanya persetujuan yang sah dari pemilik Data Pribadi untuk 1 (satu) atau beberapa tujuan tertentu yang telah disampaikan kepada pemilik Data Pribadi.</p> <p>(5) Selain adanya persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemrosesan Data Pribadi harus memenuhi ketentuan yang diperlukan untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pemenuhan kewajiban perjanjian dalam hal pemilik Data Pribadi merupakan salah satu pihak atau untuk memenuhi permintaan pemilik Data Pribadi pada saat akan melakukan perjanjian; 		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>b. pemenuhan kewajiban hukum dari pengendali Data Pribadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>c. pemenuhan perlindungan kepentingan yang sah (vital interest) pemilik Data Pribadi;</p> <p>d. pelaksanaan kewenangan pengendali Data Pribadi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> <p>e. pemenuhan kewajiban pengendali Data Pribadi dalam pelayanan publik untuk kepentingan umum; dan/atau</p> <p>f. pemenuhan kepentingan yang sah lainnya dari pengendali Data Pribadi dan/atau pemilik Data Pribadi.</p> <p>(6) Jika terjadi kegagalan dalam perlindungan terhadap Data Pribadi yang dikelolanya, Penyelenggara Sistem Elektronik wajib memberitahukan secara tertulis kepada pemilik Data Pribadi tersebut.</p> <p>(7) Ketentuan mengenai teknis pemrosesan Data Pribadi diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>		
7.	<p>Pasal 20</p> <p>(1) Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik wajib memiliki rencana keberlangsungan kegiatan untuk menanggulangi gangguan atau bencana sesuai dengan risiko dari dampak yang ditimbulkannya.</p> <p>(2) Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik wajib melakukan pengelolaan, pemrosesan, dan/atau penyimpanan Sistem Elektronik dan Data Elektronik di wilayah Indonesia.</p> <p>(3) Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik dapat melakukan pengelolaan, pemrosesan, dan/atau penyimpanan Sistem Elektronik dan Data Elektronik di luar wilayah Indonesia dalam hal teknologi penyimpanan tidak tersedia di dalam negeri.</p> <p>(4) Kriteria teknologi penyimpanan tidak tersedia di dalam negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan bagi penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Perlu memuat ketentuan yang memerintahkan untuk penyusunan atau perumusan rencana penanggulangan bencana dan klusterisasi risiko.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>oleh komite yang terdiri atas kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang komunikasi dan informatika, lembaga yang membidangi urusan pengkajian dan penerapan teknologi, lembaga yang membidangi urusan keamanan siber, dan Kementerian atau Lembaga terkait.</p> <p>(5) Pembentukan komite sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.</p> <p>...</p>		
8.	<p>Pasal 23 Penyelenggara Sistem Elektronik wajib melakukan pengamanan terhadap komponen Sistem Elektronik.</p> <p>Pasal 24 (1) Penyelenggara Sistem Elektronik wajib memiliki dan menjalankan prosedur dan sarana untuk pengamanan Sistem Elektronik dalam menghindari gangguan, kegagalan, dan kerugian. (2) Penyelenggara Sistem Elektronik wajib menyediakan sistem pengamanan yang mencakup prosedur dan sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap ancaman dan serangan yang menimbulkan gangguan, kegagalan, dan kerugian. (3) Dalam hal terjadi kegagalan atau gangguan sistem yang berdampak serius sebagai akibat perbuatan dari pihak lain terhadap Sistem Elektronik, Penyelenggara Sistem Elektronik wajib mengamankan Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan segera melaporkan dalam kesempatan pertama kepada aparat penegak hukum dan Kementerian atau Lembaga terkait. (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan kepala lembaga yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang keamanan siber.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan pengamanan bagi penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Rancangan peraturan menteri ini telah memuat ketentuan soal pengamanan secara singkat,</p>
9.	<p>Pasal 27 Penyelenggara Sistem Elektronik harus menjamin berfungsi Sistem Elektronik sesuai dengan peruntukannya, dengan tetap memperhatikan</p>	<p>Ketentuan ini mengatur keterkaitan atau interoperabilitas bagi penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian</p>	<p>Perlu mengadakan kajian terkait interoperabilitas sistem elektronik yang ada, dan melakukan perencanaan dan koordinasi antarlembaga terkait dalam</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	interoperabilitas dan kompatibilitas dengan Sistem Elektronik sebelumnya dan/ atau Sistem Elektronik yang terkait.	Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan. Hal ini penting untuk dicermati mengingat kebijakan satu peta yang mengintegrasikan berbagai peta tata ruang dan peta sektor. Pada masing-masing sektor terdapat sistem yang beroperasi sendiri-sendiri, adanya interoperabilitas sistem perpeetaan elektronik akan bermanfaat bagi pengambilan keputusan bidang pertanahan.	kerangka kebijakan satu peta termasuk digitalisasi data pertanahan.
10.	Pasal 28 (1) Penyelenggara Sistem Elektronik wajib melakukan edukasi kepada Pengguna Sistem Elektronik. (2) Edukasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab seluruh pihak terkait, serta prosedur pengajuan komplain.	Ketentuan ini mengatur kewajiban edukasi bagi penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.	Rancangan peraturan menteri dapat memasukkan rencana atau kebijakan edukasi.
11.	Pasal 34 (1) Penyelenggara Sistem Elektronik wajib melakukan Uji Kelaikan Sistem Elektronik. (2) (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan terhadap seluruh komponen atau sebagian komponen dalam Sistem Elektronik sesuai dengan karakteristik kebutuhan perlindungan dan sifat strategis penyelenggaraan Sistem Elektronik.	Ketentuan ini mengatur kewajiban uji kelaikan bagi penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.	
12.	BAB III PENYELENGGARA AGEN ELEKTRONIK Bagian Kesatu Agen Elektronik Pasal 36	Ketentuan ini mengatur persyaratan dan kewajiban agen elektronik yang digunakan penyelenggara sistem elektronik publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata	Meski tidak disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>(1) Penyelenggara Sistem Elektronik dapat menyelenggarakan sendiri Sistem Elektroniknya atau melalui Agen Elektronik.</p> <p>(2) Agen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari Sistem Elektronik.</p> <p>(3) Kewajiban Penyelenggara Sistem Elektronik berlaku mutatis mutandis terhadap penyelenggara Agen Elektronik.</p> <p>(4) Agen Elektronik dapat berbentuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. visual; b. audio; c. Data Elektronik; dan d. bentuk lainnya. <p>Dst.</p>	<p>Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	
13.	<p>Pasal 42</p> <p>(1) Penyelenggaraan Transaksi Elektronik wajib menggunakan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik Indonesia.</p> <p>(2) Penyelenggaraan Transaksi Elektronik dapat menggunakan Sertifikat Keandalan.</p> <p>(3) Dalam hal menggunakan Sertifikat Keandalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Penyelenggaraan Transaksi Elektronik wajib menggunakan Sertifikat Keandalan yang diterbitkan oleh Lembaga Sertifikasi Keandalan yang terdaftar.</p> <p>Pasal 43</p> <p>Penyelenggaraan Transaksi Elektronik yang dilaksanakan oleh Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik harus memperhatikan aspek keamanan, keandalan, dan efisiensi.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan penyelenggaraan transaksi elektronik yang dilakukan pada ruang lingkup publik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Meski tidak disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.</p>
14.	<p>Pasal 51</p> <p>(1) Penyelenggara Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) wajib memiliki Sertifikat Elektronik.</p> <p>(2) Pengguna Sistem Elektronik dapat menggunakan Sertifikat Elektronik dalam Transaksi Elektronik.</p> <p>(3) Untuk memiliki Sertifikat Elektronik, Penyelenggara Sistem Elektronik dan Pengguna Sistem Elektronik harus</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan sertifikat bagi penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan.</p>	<p>Oleh karena itu rancangan peraturan ini perlu menentukan soal sertifikat sistem elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>mengajukan permohonan kepada Penyelenggara Sertifikasi Elektronik Indonesia.</p> <p>(4) Dalam hal diperlukan, Kementerian atau Lembaga dapat mewajibkan Pengguna Sistem Elektronik menggunakan Sertifikat Elektronik dalam Transaksi Elektronik.</p> <p>(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan Sertifikat Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur oleh Kementerian atau Lembaga.</p> <p>(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memiliki Sertifikat Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri.</p> <p>....</p> <p>Pasal 57</p> <p>(1) Penyelenggara Sertifikasi Elektronik Indonesia menyediakan layanan yang tersertifikasi.</p> <p>(2) Layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <p>a. Tanda Tangan Elektronik; dan/atau</p> <p>b. layanan lain yang menggunakan Sertifikat Elektronik.</p> <p>(3) Layanan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:</p> <p>a. segel elektronik;</p> <p>b. penanda waktu elektronik;</p> <p>c. layanan pengiriman elektronik tercatat;</p> <p>d. autentikasi situs web; dan/atau</p> <p>e. preservasi Tanda Tangan Elektronik dan/atau segel elektronik.</p>	<p>Lebih lanjut ketentuan ini berkaitan dengan salah satu bagian rancangan peraturan ini yakni tanda tangan elektronik.</p>	
15.	<p>Pasal 59</p> <p>(1) Tanda Tangan Elektronik yang digunakan dalam Transaksi Elektronik dapat dihasilkan melalui berbagai prosedur penandatanganan.</p> <p>(2) Dalam hal penggunaan Tanda Tangan Elektronik mewakili Badan Usaha, Tanda Tangan Elektroniknya disebut dengan segel elektronik.</p> <p>(3) Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) memiliki kekuatan hukum dan akibat</p>	<p>Ketentuan ini mengatur persyaratan Tanda Tangan Elektronik bagi penyelenggara sistem elektronik, tidak terkecuali Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang hendak menyelenggarakan sistem elektronik untuk penerbitan berbagai dokumen pertanahan. Lebih lanjut ketentuan ini berkaitan dengan</p>	<p>Rancangan peraturan menteri ini telah memuat mengenai pengaturan tanda tangan elektronik, meski demikian perlu dikaji lebih lanjut kesesuaiannya dengan Permen ATR/BPN yang telah mengatur soal tanda tangan elektronik. Tetapi meski tidak disebutkan dalam rancangan peraturan menteri ini, ketentuan ini berlaku dan mengikat bagi penyelenggaraan sistem elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya kepada Penanda Tangan; b. Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penanda Tangan; c. segala perubahan terhadap Tanda Tangan Elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui; d. segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui; e. terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa Penanda Tangannya; dan (4) f. terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penanda Tangan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait. 	<p>salah satu bagian rancangan peraturan ini yakni tanda tangan elektronik.</p>	

Analisis dan Evaluasi dengan Peraturan-Peraturan Menteri/Kepala Badan

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah			
1.	Pasal 1 ... 5. Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan meng-gambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.	Ketentuan ini memberi keleluasaan media penguangan kegiatan pemetaan, baik pada media kertas, drafting film, dan media lainnya yang tidak dikecualikan media digital. Peta bidang tanah sebagai hasil kegiatan pemetaan karenanya dapat pula dibuat dalam bentuk digital.	
2.	Pasal 15 (1) Peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis dibuat di atas drafting film, sedangkan peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dibuat di atas kertas bromide. ...	Ketentuan Pasal 15 mengatur soal persyaratan dan kualifikasi peta dasar pendaftaran dalam kegiatan pendaftaran tanah. Tersebut secara jelas bahwa peta dasar berupa peta foto dibuat di atas kertas bromide.	Ketentuan ini perlu penyesuaian dengan rancangan peraturan menteri ini, mengingat keduanya berada dalam kedudukan yang setara.
3.	Pasal 19 ... (5) Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201). (6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A). (7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.	Ketentuan pasal ini menunjukkan keluaran dari kegiatan penetapan dan pemasangan batas bidang tanah, yakni risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas. Dokumen tersebut dapat saja menjadi data dasar untuk data fisik maupun data yuridis bagi penerbitan sertipikat-el.	Perlu penegasan apakah daftar data fisik maupun daftar data yuridis sebagai bahan penerbitan sertipikat-el termasuk berita dan risalah tersebut.
4.	Pasal 23 (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang	Ketentuan ini mengatur tentang NIB dalam pendaftaran tanah secara umum.	Perlu sinkronisasi pengaturan NIB dalam penerbitan dokumen pertanahan elektronik, mengingat keduanya berada dalam kedudukan yang setara.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).</p> <p>(2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.</p> <p>(3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per desa/kelurahan.</p> <p>(4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas.</p> <p>(5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari 1 (satu) desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.</p> <p>(6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.</p> <p>(7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.</p>		
5.	<p>Pasal 30</p> <p>(1) Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.</p> <p>(2) Gambar ukur dapat menggambarkan satu bidang tanah atau lebih.</p> <p>(3) Gambar ukur dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, blow-up foto udara atau citra lainnya.</p> <p>(4) Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.</p> <p>(5) Setiap gambar ukur dibuatkan nomor gambar ukurnya dengan nomor urut dalam daftar isian 302.</p> <p>(6) Bangunan yang terdapat pada suatu bidang tanah digambarkan pada gambar ukur.</p>	<p>Ketentuan mengatur media gambar ukur yang dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, blow-up foto udara atau citra lainnya.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(7) Dalam gambar ukur dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan apabila diperlukan simbol-simbol kartografi.		
6.	<p>Pasal 31</p> <p>(1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibuat peta bidang-bidang tanah.</p> <p>(2) Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah, atau dengan mengutip batasbatas bidang tanah yang telah diidentifikasi dan ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi, apabila peta dasar yang tersedia berupa peta foto.</p> <p>(3) Lembaran peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kertas HVS 80 mg dengan ukuran A3 (double kwarto) atau kertas lain yang ukurannya sejenis.</p> <p>(4) Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.</p> <p>(5) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. judul peta, yaitu "Peta bidang tanah"; b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/kotamadya, dan Propinsi; c. skala peta; d. panah utara; e. batas bidang-bidang tanah; f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi; g. nomor identifikasi bidang tanah; h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi. 	Ketentuan dalam peraturan menteri hanya mengatur pengumuman berbasis media yang tercetak dalam bentuk kertas.	Perlu sinkronisasi pengaturan media pengumuman bidang tanah atau daftar isian dalam penerbitan dokumen pertanahan elektronik, mengingat keduanya berada dalam kedudukan yang setara.
7.	<p>Pasal 40</p> <p>(1) Untuk pemeliharaan dan keamanan setiap peta pendaftaran dibuatkan salinannya baik dalam bentuk kertas/drafting film ataupun data digital.</p>		Ketentuan ini selaras dengan semangat digitasi data-data pertanahan.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(2) Apabila terdapat perubahan pada peta pendaftaran maka perubahan tersebut juga harus dilakukan pada salinannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1).		
8.	<p>Pasal 67 Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.</p> <p>Pasal 68 (1) Hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang data fisik dan atau data (1) yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. (2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat. (3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. (4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.</p>		Perlu sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini berkaitan dengan penandatanganan buku tanah. Di mana dalam pendaftaran tanah sistematis dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan.
9.	<p>Pasal 70 (1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. (2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.</p>		Perlu sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini berkaitan dengan penandatanganan sertipikat. Di mana dalam pendaftaran tanah sistematis dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan. Selain itu, juga perlu sinkronisasi menyangkut bentuk, isi, dan cara

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
			pengisian sertipikat dalam rancangan peraturan menteri ini, apakah mengatur secara berbeda atau mengubah.
10.	Pasal 75 Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.	Ketentuan ini mengatur penyertaan dokumen asli dalam permohonan pendaftaran tanah sporadic.	Rancangan peraturan menteri seharusnya mensyaratkan penyertaan dokumen asli, selain hasil pindai dokumen dan dengan demikian kedua ketentuan tersebut sinkron.
11.	Pasal 89 Berdasarkan alat bukti hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88, hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah. Pasal 90 (1) Hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan atau tanah wakaf yang data fisik dan atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. (2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat. (3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah	Ketentuan ini mengatur mengenai proses pembukuan dan penandatanganan buku tanah dalam pendaftaran tanah sporadic.	Perlu sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini berkaitan dengan penandatanganan buku tanah Di mana dalam pendaftaran tanah sistematis dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Selain itu, juga perlu sinkronisasi menyangkut bentuk, isi, dan cara pengisian buku tanah dalam rancangan peraturan menteri ini, apakah mengatur secara berbeda atau mengubah.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.</p> <p>(4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.</p>		
12.	<p>Pasal 91</p> <p>(1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat.</p> <p>(2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pambatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2).</p> <p>(3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.</p> <p>Pasal 92</p> <p>(1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.</p> <p>(2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.</p>		<p>Perlu sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini berkaitan dengan penandatanganan sertipikat serta pencantuman Batasan yang terdapat dalam sertipikat. Di mana dalam pendaftaran tanah sistematis dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan. Selain itu, juga perlu sinkronisasi menyangkut bentuk, isi, dan cara pengisian sertipikat dalam rancangan peraturan menteri ini, apakah mengatur secara berbeda atau mengubah.</p>
13.	<p>Pasal 96</p> <p>...</p> <p>(2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.</p>	<p>Akta menjadi alat bukti penting yang disyaratkan untuk membuktikan adanya peralihan hak, yang menjadi bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah (perubahan data fisik dan</p>	<p>Meski tidak disebutkan secara eksplisit, tetapi pembuatan akta-akta dalam rangka membuktikan peralihan hak atas tanah dilakukan tetap sejalan yang diatur dalam ketentuan tersebut. Pelampiran akta dalam sitem elektronik</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).	data yuridis). Kedudukan akta sebagai alat bukti suatu perbuatan hukum tidak dapat digantikan dalam bentuk digital sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam bidang informasi dan transaksi elektronik.	untuk penerbitan sertipikat elektronik tetap mensyaratkan penyerahan atau penunjukan akta tersebut sebagaimana yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini.
14.	<p>Pasal 105</p> <p>(1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:</p> <p>a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;</p> <p>b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;</p> <p>c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;</p> <p>d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.</p> <p>(2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.</p> <p>(3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan</p>	Ketentuan ini mengatur prosedur pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya secara manual, yakni dengan melakukan pencoretan dan pencatatan. Tidak hanya itu, prosedur pencatatan peralihan yang diatur dalam Pasal 105 ketentuan ini menjadi rujukan prosedur pencatatan pada sejumlah jenis kegiatan peralihan hak lainnya (lelang, waris, penggabungan perseroan atau koperasi,).	Rancangan peraturan ini mengatur soal pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan dokumen lain secara elektronik. Meski demikian, prosedur yang akan dilakukan tidak diuraikan dalam rancangan peraturan menteri ini, tetapi hal ini bisa dilakukan dengan Menyusun suatu petunjuk teknis prosedur pencatatan peralihan hak.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.</p> <p>(4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.</p>		
15.	<p>Pasal 120 ... (2) Pendaftaran pembebanan hak dimaksud dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat sebagai berikut "Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor Tanggal atas nama yang dibuat oleh PPAT dan di daftar sebagai Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor", yang dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan. (3) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuatkan buku tanah, surat ukur tersendiri dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang haknya.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur prosedur pencatatan pembebanan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak milik dalam buku tanah secara manual, yakni dengan menuliskan komentar atau catatan pada kolom yang disediakan.</p>	<p>Dengan digunakannya sistem elektronik, pencatatan demikian dilakukan secara elektronik pada buku tanah-el. Perlu sinkronisasi mengenai catatan atau mekanisme pencatatan yang dilakukan pada buku tanah-el, apakah mengubah atau melengkapi.</p>
16.	<p>Pasal 129 ... (2) Pendaftaran perubahan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data dengan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan. (3) Dalam daftar-daftar lainnya nama yang lama dicoret dan diganti dengan nama yang baru dari pemegang haknya.</p>		<p>Perlu diatur mekanisme pencatatan perubahan nama dan pencoretan nama secara elektronik, yang dapat saja diatur dalam petunjuk teknis.</p>
17.	<p>Pasal 130 ...</p>		<p>Perlu diatur mekanisme pencatatan perpanjangan jangka waktu hak secara</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>(2) Dalam mendaftarkan perpanjangan jangka waktu hak tidak diadakan perubahan nomor hak.</p> <p>(3) Untuk pencatatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak dilakukan pengukuran ulang, kecuali kalau dengan persetujuan pemegang hak terjadi perubahan batas bidang tanah yang bersangkutan.</p> <p>(4) Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah pada halaman perubahan yang disediakan dengan kalimat: "Berdasarkan Keputusan Nomor tanggal hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan tahun sehingga berakhir pada tanggal"</p> <p>(5) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan.</p>		<p>elektronik, yang dapat saja diatur dalam petunjuk teknis.</p>
18.	<p>Pasal 131</p> <p>...</p> <p>(5) Apabila pemegang Hak Milik mewakafkan tanahnya, maka akta ikrar wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan Hak Milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya Hak Milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftar sebagai tanah wakaf.</p> <p>(6) Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut:</p> <p>a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;</p> <p>b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan:</p> <p>"Hak atas tanah hapus berdasarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - berakhir jangka waktunya tanggal *) - keputusan pembatalan/pencabutan hak No tanggal*) - akta Notaris Nomor tanggal *) - surat pelepasan Hak No tanggal dibuat oleh pemegang hak dihadapan dan disaksikan oleh*) 		<p>Perlu diatur mekanisme pendaftaran penghapusan hak atas tanah secara elektronik, yang dapat saja diatur dalam petunjuk teknis.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<ul style="list-style-type: none"> - permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal dan menjadi Hak Nomor*) - Akta Pejabat Ikrar Wakaf Nomor tanggal dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor*)" <p>*) ditulis yang diperlukan.</p> <p>c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret.</p> <p>(7) Buku tanah dan sertipikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3).</p>		
19.	<p>Pasal 133</p> <p>...</p> <p>(5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.</p> <p>(6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.</p> <p>Pasal 134</p> <p>...</p> <p>(6) Dalam buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah induk sebagaimana dimaksud pada ayat (5)</p>		<p>Perlu diatur mekanisme pencatatan untuk pemisahan, pemecahan, penggabungan hak atas tanah secara elektronik, yang dapat saja diatur dalam petunjuk teknis.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>dicatat adanya pemisahan dimaksud pada kolom yang telah disediakan yang menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan.</p> <p>(7) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor surat ukurnya masing-masing.</p> <p>Pasal 135</p> <p>...</p> <p>(5) Untuk melaksanakan hal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada masing-masing surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dicantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak Nomor/..... , yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat surat ukur/buku tanah nomor)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.</p> <p>(6) Pencatatan penggabungan bidang-bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang-bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang tanah hasil penggabungan yang diberi nomor hak atas tanah dan surat ukur bidang tanah hasil penggabungan.</p> <p>(7) Penggabungan bidang bidang tanah yang berbeda jangka waktu berakhirnya hak dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan menyesuaikan jangka waktu berakhirnya hak dengan jangka waktu yang terpendek atau yang terpanjang melalui pelepasan hak</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
20.	<p>Pasal 137</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blangko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan (2) Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. (3) Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3). 		<p>Perlu dicermati mengatur mekanisme penerbitan sertipikat elektronik pengganti, mengingat bentuknyadigital dan dapat dengan mudah beredar. Terlebih mekanisme penerbitan sertipikat pengganti didahului oleh pengumuman.</p>
21.	<p>Pasal 142</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Peta pendaftaran dibuat dengan memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada peta dasar pendaftaran. (2) Peta pendaftaran dapat dibuat juga dalam bentuk digital. (3) Pada peta pendaftaran dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dari setiap bidang tanah yang dipetakan. (4) Cara membuat peta pendaftaran adalah sebagaimana diatur di dalam Bab II Bagian Kelima peraturan ini. <p>...</p> <p>Pasal 144</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Setiap lembar peta pendaftaran harus disimpan pada tempat yang khusus (lemari peta). (2) Apabila lembar peta pendaftaran rusak, maka dibuat peta pendaftaran penggantinya. (3) Untuk peta pendaftaran yang dibuat dalam bentuk digital, dibuat data duplikatnya (back-up), dan setiap 	<p>Ketentuan ini memberi dasar bagi pembuatan peta pendaftaran dalam bentuk digital, yang juga mendukung rancangan peraturan menteri ini mengenai komponen dasar dalam penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat-el.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>ada perubahan data dilaksanakan pembaharuan data digitalnya.</p> <p>(4) Untuk peta pendaftaran yang disimpan dalam bentuk digital, sedapat mungkin disimpan juga peta pendaftaran dalam bentuk drafting-film.</p>		
22.	<p>Pasal 146</p> <p>(1) Dalam daftar tanah dibukukan semua bidang tanah, baik yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum maupun pemerintah dengan sesuatu hak maupun tanah negara, yang terletak di desa yang bersangkutan.</p> <p>(2) Daftar tanah dibuat per desa/kelurahan.</p> <p>(3) Daftar tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 203.</p>		<p>Perlu dilakukan sinronisasi mengenai bentuk daftar isian, apakah mengikuti daftar isian yang ada atau diatur secara berbeda dalam rangka penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.</p>
23.	<p>Pasal 157</p> <p>(1) Surat ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 207 menurut data fisik dalam peta pendaftaran atau hasil pengukuran bidang tanah.</p> <p>(2) Pengambilan data fisik dari peta pendaftaran dapat dilakukan dengan mengutip peta tersebut atau membuat gambar baru sesuai data fisik bidang tanah yang bersangkutan.</p> <p>(3) Surat ukur dapat juga dibuat dengan menyalin dengan fotocopy bagian peta pendaftaran yang memuat beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya.</p> <p>(4) Apabila data fisik suatu bidang tanah disimpan dalam bentuk digital maka pembuatan surat ukur dilakukan dengan mencetak data fisik dimaksud pada lembar surat ukur.</p> <p>(5) Surat Ukur dibuat dengan skala yang disesuaikan dengan ruang gambar yang tersedia.</p> <p>(6) Untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil,</p>		<p>Perlu dilakukan sinronisasi mengenai bentuk daftar isian, apakah mengikuti daftar isian yang ada atau diatur secara berbeda dalam rangka penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	salinan peta pendaftaran dapat digunakan sebagai surat ukur.		
24.	Pasal 163 (1) Buku tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 205, 205A, 205B atau 205C sesuai dengan hak yang dibukukan. (2) Jika halaman terakhir buku tanah telah terisi penuh, buku tanah ditambah dengan lembaran tambahan buku tanah yang sudah disediakan sesuai bentuk halaman perubahan, yang di sudut kiri atas halaman pertamanya ditandai dengan angka Romawi I, sedangkan pada bagian bawah halaman terakhir buku tanah yang sudah penuh ditulis dengan tinta merah "Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah I". (3) Jika lembar tambahan buku tanah I sudah penuh terisi maka buku tanah tersebut disambung lagi dengan lembar tambahan buku tanah yang diberi tanda dengan angka Romawi II dan pada bagian bawah halaman terakhir lembar tambahan buku tanah I diberi tulisan "Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah II", dan seterusnya.		Perlu dilakukan sinronisasi mengenai bentuk daftar isian, apakah mengikuti daftar isian yang ada atau diatur secara berbeda dalam rangka penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.
25.	Pasal 171 (1) Daftar nama dibuat untuk mengetahui pemilikan hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh seseorang atau badan hukum. (2) Daftar nama dibuat dengan menggunakan daftar isian 204. (3) Satu daftar nama dibuat untuk satu orang atau satu badan hukum. (4) Untuk warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia digunakan daftar nama berwarna putih, untuk warga negara asing dan Badan Hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia digunakan daftar nama berwarna kuning.		Perlu dilakukan sinronisasi mengenai bentuk daftar isian, apakah mengikuti daftar isian yang ada atau diatur secara berbeda dalam rangka penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
26.	<p>Pasal 184</p> <p>(1) Dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, imaging system atau mikro film.</p> <p>(2) Data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.</p> <p>(3) Dokumen-dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau imaging system, misalnya girik, kikitir dan lainnya.</p> <p>Pasal 185</p> <p>Setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilak-sanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.</p> <p>Pasal 186</p> <p>(1) Media penyimpan data dan dokumen yang berbentuk digital, imaging system atau mikro film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan.</p> <p>(2) Dalam hal data dan dokumen telah dibuat mikro film atau imaging system, maka data asli dapat disimpan di tempat lain.</p> <p>(3) Data atau dokumen lain yang dapat disimpan di tempat lain adalah warkah yang telah berumur lebih dari 30 tahun, data ukur pemetaan, gambar ukur dan data administrasi lain yang sudah tidak dipakai.</p>	<p>Ketentuan ini selaras dengan rancangan peraturan menteri ini berkaitan dengan dapat disimpannya data pendaftaran tanah secara elektronik dalam bentuk digital.</p>	
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah			
1.	Keseluruhan pasal.	Ketentuan ini memperbarui blanko akta yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah.	Perlu dilakukan sinronisasi mengenai blanko akta apakah mengikuti blanko yang ada atau diatur secara berbeda dalam rangka penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan			
1.	<p>Pasal 83</p> <p>(1) Dalam hal hasil penelitian dan pemeriksaan berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, apabila tanahnya melebihi luas yang tidak terkena uang pemasukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat pemberitahuan penetapan uang pemasukan kepada Negara sesuai contoh Lampiran 20.</p> <p>(2) Setelah uang pemasukan dan biaya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilunasi, Kepala Kantor Pertanahan:</p> <p>a. Menegaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau bekas Hak Guna Bangunan atau bekas Hak Pakai tersebut menjadi tanah Negara serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.</p> <p>b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarkannya menjadi Hak Milik serta mencatatnya dalam buku tanah, seripikat dan daftar umum lainnya;</p> <p>c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;</p> <p>d. Menerbitkan seripikat Hak Milik.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur dalam rangka pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal. Pencatatan tanah negara pada buku tanah, pencatatan pemberian hak pada buku tanah dan penerbitan sertipikat merupakan bagian yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Proses-proses tersebut didahului oleh pengajuan permohonan, penelitian dan pengecekan atas tanah hingga pemberian dan penegasan hak atas tanah.</p>	<p>Pencatatan pada buku tanah dan penerbitan dapat dilakukan secara elektronik, tetapi proses pengajuan hak dan pemberian hak diatur dalam peraturan tersebut.</p>
2.	<p>Pasal 98</p> <p>(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(2) Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan:</p> <p>a. menegaskan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah negara serta mendaftarkan</p>	<p>Ketentuan ini mengatur dalam rangka perubahan hak milik menjadi hak guna bangunan atau hak pakai dan hak guna bangunan menjadi hak pakai. Pencatatan tanah negara pada buku tanah, pencatatan pemberian hak pada buku tanah dan penerbitan sertipikat merupakan bagian yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Proses-proses tersebut</p>	<p>Pencatatan pada buku tanah dan penerbitan dapat dilakukan secara elektronik, tetapi proses perubahan jenis hak diatur dalam peraturan tersebut.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;</p> <p>b. selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta mencatatnya dalam buku tanah, seripikat dan daftar umum lainnya;</p> <p>c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;</p> <p>d. Menerbitkan seripikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.</p> <p>Pasal 101</p> <p>(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(2) Dalam hal data yuridis dan data fisik telah lengkap serta telah cukup alasan untuk dikabulkan. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada para Kepala Seksi yang terkait untuk menyelesaikan proses pembuktian hak yang belum terdaftar tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(3) Sepanjang tidak ada pihak lain yang berkeberatan dan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Milik atas tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(4) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan:</p> <p>a. Menegaskan Hak Milik tersebut menjadi tanah negaran serta mendaftarkan dan mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;</p> <p>b. Selanjutnya memberikan dan mendaftarnya menjadi Hak Guna Bangunan serta mencatatnya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya;</p>	<p>didahului oleh pengajuan permohonan, penelitian dan pengecekan atas tanah hingga pemberian dan penegasan hak atas tanah.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>c. Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, harus mencantumkan keputusan pemberian hak secara umum sebagai dasar pemberian haknya;</p> <p>d. Menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan.</p>		
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan			
1.	<p>Pasal 4</p> <p>Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> kelompok dan jenis pelayanan; persyaratan; biaya; waktu; prosedur ; dan pelaporan. <p>Pasal 5</p> <p>(1) Kelompok pelayanan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf a terdiri dari pelayanan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pendaftaran Tanah Pertama Kali; Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; Pencatatan dan Informasi Pertanahan; Pengukuran Bidang Tanah; Pengaturan dan Penataan Pertanahan; dan PengelolaanPengaduan. <p>(2) Jenis pelayanan yang merupakan rincian dari kelompok pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I peraturan ini.</p> <p>(3) Dasar Hukum, Persyaratan, Biaya, dan Waktu masing-masing jenis pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II, sedangkan Bagan Alir tercantum dalam Lampiran III peraturan ini.</p>	<p>Peraturan ini mengatur mengenai standar pelayanan pertanahan yang mencakup jenis, syarat, biaya, waktu, prosedur, dan pelaporan. Hal ini berkaitan erat dengan rancangan peraturan ini mengingat penerbitan sertipikat, buku tanah, dan surat ukur secara elektronik merupakan keluaran dari kegiatan pendaftaran tanah.</p>	<p>Oleh karena itu, perlu dilakukan sinkronisasi mengingat peraturan tersebut dan rancangan peraturan menteri ini mempunyai kedudukan yang setara soal persyaratan, biaya, jangka waktu, dan prosedur pelayanan pertanahan yang menghasilkan keluaran berupa buku tanah, sertipikat, atau surat ukur secara elektronik. Misalnya, persyaratan dalam rancangan peraturan menteri ini dapat diatur sama atau berbeda dengan peraturan sederajat yang sudah ada.</p>
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar			
1.	<p>Pasal 18</p> <p>(1) Tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dinyatakan dalam keadaan status quo sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkan penetapan tanah terlantar.</p>	<p>Ketentuan ini berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah dan pencatatan atas status tanah. Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang mengotorisasi dapat tidaknya suatu bidang</p>	<p>Perlu juga diatur mekanisme atau prosedur pada sistem elektronik dalam hal menetapkan status quo pada tanah-tanah yang ditetapkan terlantar, apakah pada buku tanah-el atau pada sertipikat-el.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(2) Tanah terlantar berstatus quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud.	tanah tersebut dialihkan. Lebih lanjut, ketentuan ini juga berkaitan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.	
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Penanganan Bencana Dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat atas Aset Tanah di Wilayah Bencana			
1.	<p>Pasal 17 Penataan arsip pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c meliputi perbaikan dokumen yang rusak, penggantian dokumen yang hilang atau rusak dan penataan kembali arsip.</p> <p>Pasal 18 Dalam hal arsip pertanahan di kantor pertanahan rusak atau musnah dan sertipikat masih ada pada pemegang hak, pembuatan buku tanah dan surat ukur pengganti sementara dilakukan dengan persyaratan:</p> <ol style="list-style-type: none"> pemegang hak mengisi Permohonan Pemulihan Data, sebagaimana tercantum pada Lampiran II; pemegang hak membuat Surat Pernyataaan Penguasaan Fisik Tanah dan Tidak Sengketa, sebagaimana tercantum pada Lampiran III; pemegang hak membuat Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dan Riwayat Tanah, sebagaimana tercantum pada Lampiran IV; mencari data atau referensi yang dapat dijadikan rujukan dari instansi terkait; melakukan penelitian terhadap sertipikat yang masih ada pada masyarakat selanjutnya dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Sertipikat Untuk Penggantian Buku Tanah Dan Surat Ukur atau Gambar Situasi yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dan diketahui oleh kepala kantor, sebagaimana tercantum pada Lampiran V; 	Ketentuan ini mengatir sejumlah prosedur berkenaan dengan pengembalian (perbaikan, penggantian maupun penataan) arsip (sertipikat atau buku tanah) yang rusak karena bencana alam.	Dalam hal ini, apa yang diatur dalam peraturan ini mempunyai persamaan dengan pengaturan mengenai penerbitan sertipikat pengganti. Oleh karena itu, perlu dilakukan sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini misalnya dalam hal permohonan penerbitan sertipikat-el terkendala suatu bencana alam, apakah akan mengikuti alur yang sama dengan proses biasa atau hendak diatur tersendiri.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>f. berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf e selanjutnya dilakukan Pengesahan Fotocopy Buku Tanah dan Surat Ukur atau Gambar Situasi Pengganti Sementara yang ditandatangani kepala kantor atau pejabat yang berwenang, sebagaimana tercantum pada Lampiran VI;</p> <p>Pasal 19 Jika arsip pertanahan pada kantor pertanahan dan sertipikat yang ada pada pemegang hak rusak atau musnah, maka pembuatan buku tanah, surat ukur dan sertipikat pengganti dilakukan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pemegang hak mengisi permohonan; b. pemegang hak membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Tidak Sengketa; c. pemegang hak membuat Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dan Riwayat Tanah; d. mencari data atau referensi yang dapat dijadikan rujukan dari instansi terkait; e. melakukan penelitian lapang terhadap bidang tanah oleh petugas yang ditunjuk, selanjutnya dibuatkan laporan hasil penelitian sebagaimana contoh pada Lampiran VII; f. berdasarkan huruf d dan huruf e di atas, maka dibuat buku tanah, surat ukur dan sertipikat pengganti. <p>Pasal 20 Jika permohonan Pendaftaran Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah masih dalam proses pengurusan sedangkan berkas musnah karena bencana, maka tanda terima berkas yang dipegang pemohon dapat dijadikan dasar untuk menindak lanjuti proses pelayanan dengan melalui prosedur sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pemohon menyerahkan fotocopy tanda terima berkas dan kelengkapan lainnya; b. pemohon membuat permohonan ulang; dan c. kantor pertanahan melanjutkan proses pelayanan. 		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah; <i>jo.</i> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah		
1.	<p>Pasal 14</p> <p>(1) Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan dalam waktu bersamaan.</p> <p>(2) Peta Bidang Tanah digunakan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, Tim Peneliti Tanah, dan/atau Panitia C dan Surat Ukur menjadi bagian sertipikat.</p> <p>Pasal 15</p> <p>(1) Dalam hal Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lainnya untuk waktu lebih dari 5 (lima) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, maka Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.</p> <p>Pasal 16</p> <p>(1) Selain dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan untuk menandatangani Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya, serta penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur pada</p>	<p>Ketentuan ini mengatur pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam kriteria tertentu, termasuk pelimpahan kewenangan penandatanganan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat. Ketiga dokumen tersebut juga merupakan bagian yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Salah satu alasan pelimpahan kewenangan penandatanganan ialah beban pekerjaan dari pejabat yang berwenang.</p>	<p>Perlu dilakukan sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini soal dengan diadakannya sistem elektronik juga masih diperlukan pelimpahan kewenangan dalam penandatanganan dokumen-dokumen pertanahan, atau dapat dilakukan secara elektronik meski dengan beban kerja cukup tinggi.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (derivatif) lebih dari 2.000 (dua ribu) bidang setiap bulan.</p> <p>(2) Penugasan penandatanganan Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Pelimpahan Kewenangan oleh Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>(3) Tembusan Keputusan Pelimpahan Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.</p> <p>Pasal 17</p> <p>(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pengukuran batas bidang tanah, dapat langsung diterbitkan Surat Ukur dan tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.</p> <p>(2) Pemecahan sertipikat langsung diterbitkan Surat Ukur tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.</p> <p>(3) Pemisahan sertipikat langsung diterbitkan Surat Ukur untuk bidang tanah yang dipisahkan, tidak diperlukan pembuatan Peta Bidang Tanah.</p> <p>(4) Dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dibuat atas nama diri sendiri, selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.</p> <p>Pasal 18</p> <p>Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat Untuk Pertama Kali ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>Pasal 19</p> <p>(1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut, Kepala Kanwil BPN menunjuk Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>(2) Tembusan Keputusan Penunjukan Pelaksana Tugas (Plt.) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Pasal 20</p> <p>(1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan, kewenangan pelayanan data pemeliharaan pendaftaran tanah, penandatanganan harus dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.</p> <p>(2) Kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pada kegiatan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pendaftaran Hak Tanggungan Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), Perubahan Kreditur (Subrogasi); b. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; c. Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; d. Pencatatan sita dan pengangkatan sita; e. Pengecekan Sertipikat; dan f. Pencatatan lain-lainnya. <p>(3) Apabila Kantor Pertanahan mempunyai volume beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu), kewenangan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan sebagian kewenangan dimaksud kepada masing-masing Kepala Sub Seksi pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.</p> <p>(4) Tembusan Keputusan Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disampaikan kepada Kepala Kanwil BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.</p>		
	Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal		
1.	<p>Pasal 3</p> <p>Jenis pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, terdiri dari pelayanan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. informasi ketersediaan tanah; 	Peraturan ini mengatur mengenai standar pelayanan pertanahan yang mencakup jenis, dasar hukum, syarat, biaya,	Oleh karena itu, perlu dilakukan sinkronisasi mengingat peraturan tersebut dan rancangan peraturan menteri ini mempunyai kedudukan

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	b. pertimbangan teknis pertanahan; c. pengukuran bidang tanah dan kawasan; d. penetapan hak atas tanah; e. pendaftaran keputusan hak atas tanah; dan f. pengelolaan pengaduan ... Pasal 7 Jenis Pelayanan, Dasar Hukum, Persyaratan, Biaya, Waktu dan Produk masing-masing jenis pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 6 dimuat dalam Tabel Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.	waktu dan produk khusus untuk kegiatan penanaman modal. Hal ini berkaitan erat dengan rancangan peraturan ini mengingat penerbitan sertipikat, buku tanah, dan surat ukur secara elektronik merupakan keluaran dari kegiatan pendaftaran tanah, khususnya bagian dari penetapan hak tanah serta perpanjangan/pembaharuan hak atas tanah (pemeliharaan data pendaftaran tanah).	yang setara soal persyaratan, biaya, jangka waktu, dan prosedur pelayanan pertanahan yang menghasilkan keluaran berupa buku tanah, sertipikat, atau surat ukur secara elektronik. Misalnya, persyaratan dalam rancangan peraturan menteri ini dapat diatur sama atau berbeda dengan peraturan sederajat yang sudah ada.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertipikat			
1.	Pasal 2 (1) Pendaftaran tanah dilakukan dengan menggunakan sistem KKP. (2) KPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan sistem elektronik berbentuk aplikasi tersistem, terintegrasi dan dapat digunakan dengan atau tanpa jaringan, serta dapat langsung tersinkronisasi secara otomatis.	Ketentuan ini sejalan dengan konsep penerbitan sertipikat, buku tanah dan surat ukur secara elektronik yang diusung dalam rancangan peraturan menteri ini.	
2.	Pasal 3 Setiap Sertifikat untuk perorangan dilengkapi foto pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 4 (1) Untuk kepentingan pemegang haka tau pengelola tanah wakaf, diterbitkan Sertifikat hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Sertifikat tanah wakaf. (2) Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicetak pada 1 (satu) lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis. (3) Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai: a. nama pemegang hak atas tanah;	Ketentuan ini mengatur mengenai bentuk dan isi sertipikat, paling tidak dicetak secara fisik dan memuat sejumlah informasi.	Perlu sinkronisasi mengenai bentuk sertipikat-el yang hendak dirancang dalam peraturan menteri ini apakah akan mengikuti atau membedakan dengan ketentuan yang ada, mengingat keduanya berkedudukan setara.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	b. jenis hak atas tanah; c. nomor identifikasi bidang tanah; d. nomor induk kependudukan/nomor identitas; e. tanggal berakhi hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu; f. kutipan peta pendaftaran; g. tanggal penerbitan; dan h. pengesahan.		
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu			
1.	Pasal 6 (1) Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d , dilakukan pada kantor pertanahan setelah pengecekan sertipikat, pembayaran BPHTB dan PPh, dan pembuatan Akta Jual Beli. (4) Kepala Kantor Pertanahan lanhsung melakukan proses pendaftaran peralihan hak tanpa melakukan pengecekan pembayaran BPHTB dan PPh sebagaimana dimaksud pada ayat (2). (5) Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya permohonan pendaftaran peralihan hak. Pasal 7 (1) Pembayaran PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, dilaksanakan secara bersamaan dengan pendaftaran peralihan hak. (2) Pembayaran PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemohon dalam waktu paling lama 1 (satu) hari kerja.	Ketentuan ini mengatur pelayanan peralihan Hak Guna bangunan kepada badan hukum perseoran terbatas yang 100% sahamnya berasal dar midal dalam negeri dan luas tanahnya sampai dengan 5.000 m ² untuk wilayah DKI Jakarta, kota Bandung, kota Semarang, kota Yogyakarta, dan kota Surabaya. Ketentuan ini hendak mempersingkat waktu dan proses pelayanan peralihan hak guna bangunan tertentu. Ini berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini dalam hal persyaratan dalam peralihan hak atas tanah (pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah).	Perlu diadakan sinkronisasi mengenai tahapan, jangka waktu dan persyaratan pelayanan peralihan hak guna bangunan secara elektronik.
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan			
1.	Pasal 24 (1) Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5),	Ketentuan ini mengatur penyelesaian kasus pertanahan, khususnya konflik maupun sengketa yang penyelesaiannya	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; b. Keputusan Pembatalan Sertifikat; c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3). <p>(2) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.</p> <p>(3) Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya.</p> <p>(4) Keputusan Perubahan Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang menyebabkan perlu adanya perubahan data pada Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan, maka:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Menteri, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak; b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan hak dimaksud. <p>(5) Penerbitan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk Kepala Kantor Wilayah BPN, atau paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk Menteri, sejak Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik diterima.</p> <p>(6) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, Keputusan Pembatalan Sertifikat, Keputusan Perubahan Data Pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum Lainnya atau Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVI dan</p>	<p>secara administratif menjadi lingkup kewenangan ATR/BPN.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Lampiran XVII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.</p> <p>(7) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.</p>		
2.	<p>Pasal 29</p> <p>(1) Setelah pemberitahuan atau pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang menindaklanjuti keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).</p> <p>(2) Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a, pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada Sertifikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.</p> <p>(3) Dalam hal Keputusan berupa pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b, pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya hak pada Sertifikat, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.</p> <p>(4) Dalam hal Keputusan berupa perubahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf c, pejabat yang berwenang melakukan perbaikan pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah atau Daftar Umum lainnya.</p> <p>(5) Setelah dilakukan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sertifikat diberikan kembali kepada pemegang hak atau diterbitkan sertifikat pengganti.</p> <p>...</p> <p>Pasal 31</p>	<p>Keputusan sebagai tindak lanjut penyelesaian konflik maupun penyelesaian sengketa berdampak pada perubahan atau pembatalan data-data pendaftaran tanah, yang dicatat dalam buku tanah, sertipikat, serta daftar-daftar lainnya. Perubahan-perubahan karena keputusan tersebut ini juga berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini yang mengatur penerbitan buku tanah, surat ukur, dan sertipikat secara elektronik.</p>	<p>Perlu adanya sinkronisasi dan mekanisme atau prosedur untuk mengakomodasi perubahan-perubahan data pendaftaran tanah dalam rangka penyelesaian kasus pertanahan tersebut melalui sistem elektronik.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	Penerbitan atau peralihan hak atas tanah sebagai tindak lanjut pelaksanaan pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.		
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia			
1.	<p>Pasal 11</p> <p>Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai atau perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) diajukan oleh yang bersangkutan, atau kuasanya, kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan disertai:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. blanko permohonan yang sudah diisi lengkap dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya yang sah, yang berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula; b. Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dimohon perubahan haknya; c. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang, apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh Orang Asing dalam suatu pelelangan umum; d. surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut dibebani Hak Tanggungan; e. surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Pengelolaan, yang berlaku untuk seluruh Sarusun; f. bukti sah pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan g. bukti identitas pemohon. <p>...</p> <p>Pasal 13</p>		Perlu adanya sinkronisasi dan mekanisme atau prosedur untuk mengakomodasi pencatatan pada buku tanah berkenaan dengan pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing, khususnya konversi ke hak pakai tersebut melalui sistem elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>(1) Pendaftaran perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan dengan cara:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mencoret kata-kata dan nomor Hak Milik atau Hak Guna Bangunan dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan berikut seluruh daftar-daftar dan peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, dan menggantikannya dengan kata-kata dan nomor Hak Pakai; b. dalam kolom perubahan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah dituliskan kata-kata: “Hak Milik/Hak Guna Bangunan Nomor: ... /..... ini berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, dilepaskan menjadi Tanah Negara dan langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Nomor: ... /.....”; <p>(2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 14</p> <p>(1) Pendaftaran perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dilakukan dengan cara:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mencoret kata-kata dan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan berikut seluruh daftar-daftar dan peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, dan menggantikannya dengan kata-kata dan nomor Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun; b. dalam kolom perubahan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dituliskan kata-kata: “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: ... /..... ini berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) 		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara pemberian, Pelepasan, dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, dilepaskan dan langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun Nomor: ... /..... ”.</p> <p>(2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.</p> <p>Pasal 15</p> <p>...</p> <p>(3) Dalam hal Tanah Bersama atas bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Hak Guna Bangunan, maka di dalam kolom perubahan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan dituliskan kata-kata: “Hak Guna Bangunan Nomor: ... /..... ini berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, dilepaskan menjadi Tanah Negara dan langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Nomor: ... /..... ”.</p> <p>(4) Dalam hal Tanah Bersama atas bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Hak Pengelolaan, maka di dalam kolom perubahan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Pengelolaan dituliskan kata-kata: “Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun ... tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, maka atas Hak Pengelolaan Nomor: ... / dilepaskan menjadi Tanah Negara dan langsung diberikan</p>		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	dengan perubahan menjadi Hak Pakai Nomor: ... /.....". ...		
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian			
	<p>Pasal 4</p> <p>(1) Tanah pertanian milik perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ketentuan:</p> <p>a. pihak lain harus berdomisili dalam 1 (satu) kecamatan letak tanah; dan</p> <p>b. tanahnya harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk pertanian.</p> <p>(2) Domisili sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan kartu identitas setempat.</p> <p>Pasal 5</p> <p>Dalam hal terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, penggunaan dan pemanfaatan tanah pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 berpedoman pada perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dimaksud.</p> <p>Pasal 6</p> <p>Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 mengakibatkan peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan</p>		Sistem elektronik dalam rancangan peraturan menteri ini, pemeliharaan data pendaftaran tanah, harus dapat menangkap dan memfasilitasi ketentuan tidak dapat dialihkannya tanah yang akan berakibat pada pemilihan secara absentee atau melanggar peta tata ruang.
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang Dan Pertanahan Di Kawasan Ekonomi Khusus			
1.	<p>Pasal 2</p> <p>(1) Pelayanan dan pengaturan agraria, tata ruang dan pertanahan di KEK meliputi pelayanan dan pengaturan pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.</p> <p>(2) Pelayanan dan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN, dan Kantor Pertanahan berdasarkan Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan di KEK.</p>		Perlu diadakan sinkronisasi mengenai jenis, syarat,, jangka waktu dan pbiaya pelayanan pertanahan di Kawasan KEK jika dilakukan secara elektronik.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>(3) Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan di KEK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. jenis pelayanan; b. persyaratan; c. biaya; dan d. waktu. <p>Pasal 9 Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan di KEK sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.</p>		
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Wakaf			
1.	Pasal 6 s.d. Pasal 13 yang mengatur mengatur mengenai persyaratan permohonan pendaftaran tanah wakaf, pencatatan pada buku tanah, dan perubahan identitas nadhir.	Ketentuan tersebut berkaitan dengan rancangan peraturan menteri ini yang hendak mengatur juga soal penerbitan sertipikat wakaf secara elektronik.	Perlu diatur mekanisme dan prosedur persyaratan permohonan dan pencatatan pada buku tanah untuk pendaftaran wakaf yang dilakukan secara elektronik.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi secara Elektronik;			
1.	<p>Pasal 2</p> <p>(1) Layanan informasi pertanahan dapat diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian.</p> <p>(2) Jenis Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah; b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; c. informasi data tekstual dan/atau spasial; d. informasi Zona Nilai Tanah; e. informasi titik koordinat; f. informasi paket data Global Navigation Satellite System (GNSS)/Continuously Operating Reference System (CORS); g. informasi peta pertanahan; h. informasi tata ruang; dan 	Layanan informasi pertanahan secara elektronik khususnya pengecekan sertipikat seharusnya terintegrasi dengan proses penerbitan dan pemeliharaan data sertipikat-el. Pengecekan sertipikat-el dalam hal ini seharusnya juga dapat dilakukan secara elektronik melalui layanan yang tersedia.	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	(3) i. layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.		
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita			
1.	<p>Pasal 11</p> <p>(1) Dalam hal hasil pengkajian menerima permohonan pencatatan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir.</p> <p>(2) Dalam hal hasil pengkajian menolak permohonan pencatatan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasan penolakannya.</p> <p>(3) Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik.</p> <p>(4) Pencatatan blokir dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan.</p> <p>(5) Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.</p> <p>Pasal 12</p> <p>(1) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) dilakukan dengan mencatat uraian catatan blokir sesuai dengan format yang berbunyi: “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Saudara ... dengan alasan ... ”/ “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan perintah ... dengan alasan ... ”/ “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan pertimbangan ... ”.</p> <p>(2) Penulisan pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat di:</p> <p>a. buku tanah, pada kolom pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya; dan</p>	<p>Ketentuan-ketentuan berikut mengatur mengenai tata cara blokir dan sita atas hak atas tanah. Penetapan blokir dan sita menyebabkan hak atas tanah tidak dapat dialihkan secara leluasa. Dalam hal ini prosedur yang hendak ditempuh dalam mengajukan blokir atau sita diawali dengan permohonan, pengecekan, hingga pencatatan blokir maupun sita pada buku tanah dan surat ukur. Baik buku tanah maupun surat ukur merupakan objek pengaturan rancangan peraturan menteri ini. Selain itu, pencatatan blokir dan sita dapat dilakukan baik secara manual atau elektronik.</p>	<p>Oleh sebab itu, seharusnya terdapat mekanisme dan prosedur pencatatan blokir dan sita pada buku tanah yang dilakukan secara elektronik, termasuk pengecekannya melalui kode yang terdapat dalam sertipikat-el.</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>b. surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia.</p> <p>(3) Dalam hal tidak tersedia ruang kosong pada surat ukur untuk mencatat blokir maka pencatatan blokir dilakukan pada kertas terpisah dan dilekatkan pada surat ukur dimaksud.</p> <p>(4) Pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dan dibubuhkan cap Kantor Pertanahan.</p> <p>(5) Setelah pencatatan blokir disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas di bidang hubungan hukum keagrariaan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.</p>		
2.	<p>Pasal 32</p> <p>(4) Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan pencatatan sita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan melakukan pencatatan sita.</p> <p>(5) Pencatatan sita dapat dilakukan secara manual atau elektronik.</p> <p>(6) Pencatatan sita dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan.</p> <p>(7) Pencatatan sita paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.</p> <p>Pasal 33</p> <p>(1) Pencatatan sita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dilakukan dengan mencatat uraian catatan sita sesuai dengan format yang berbunyi: “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat sita berdasarkan permohonan Saudara dengan alasan...”/ Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita ... dengan</p>	Sda.	Sda.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>alasan ...”/ “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat sita berdasarkan surat paksa ...”.</p> <p>(2)Pencatatan sita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat di:</p> <p>a. buku tanah, pada kolom pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya; dan</p> <p>b. surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia.</p> <p>(3)Dalam hal tidak tersedia ruang kosong pada surat ukur untuk mencatat sita, maka pencatatan sita dilakukan pada kertas terpisah dan dilekatkan pada surat ukur dimaksud.</p> <p>(4)Pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dan dibubuhkan cap Kantor Pertanahan.</p> <p>(5)Setelah pencatatan sita disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon sita dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.</p>		
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak			
1.	<p>Pasal 2</p> <p>...</p> <p>(4)Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, melaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melakukan pencatatan di dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, sebagai berikut:</p> <p>“Surat Pernyataan oleh kedua belah pihak yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik Wajib Pajak yang dibuat di hadapan Notaris:, di, pada hari:, tanggal: ..., bulan:, tahun:, Nomor:, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak juncto Pasal 37</p>		<p>Pada dasarnya proses pencatatan pada buku tanah dalam hal peralihan hak atas tanah khusus pengampunan pajak dilakukan sebagaimana ketentuan tersebut (atau sesuai proses yang ditetapkan). Meski demikian seharusnya terdapat mekanisme dan prosedur pencatatan peralihan hak atas tanah dalam rangka pengampunan pajak, yang dilakukan secara elektronik,</p>

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”		
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap			
1.	<p>Pasal 17</p> <p>(1) Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP.</p> <p>(2) Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).</p> <p>...</p>	Ketentuan ini mengatur pelaksanaan PTSL dalam hal mana telah mengakomodasi pemanfaatan sistem elektronik (KKP) dalam ragam tahapan pendaftaran tanah. Basis entri data pada KKP dapat mendukung proses yang hendak diatur dalam rancangan peraturan menteri ini, yakni penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik.	
2.	<p>Pasal 28</p> <p>(1) Penegasan Konversi dan Pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dan huruf b, dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.</p> <p>(2) Dalam pembukuan hak sebagaimana ayat (1) di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.</p> <p>(3) Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.</p> <p>(4) Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Pasal 29</p> <p>(1) Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di</p>	Proses pembukuan hak dalam pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan ini tidak jauh berbeda dengan proses pendaftaran tanah yang diatur dalam PMNA 3 Tahun 1997, termasuk kewenangan penandatanganan serta keleluasaan pengaturan bentuk, isi, dan cara pengisian buku tanah dan sertipikat. Hal yang berbeda ialah terbentuknya kluster-kluster sebagai tindak lanjut hasil pendaftaran tanah, yang juga dicatat dalam buku tanah.	Oleh sebab itu, sistem elektronik penerbitan buku tanah dan sertipikat seharusnya juga dapat mencatat riwayat-riwayat klusterisasi dalam kegiatan PTSL tersebut. Di mana secara normatif, tahapan dan prosedur yang ditempuh dilakukan sesuai petunjuk klaster dalam peraturan tersebut, hanya saja prosesnya dilakukan secara elektronik. Selain itu, dalam peraturan tersebut secara tegas dinyatakan bahwa dalam sertipikat mencantumkan data yuridis yang termasuk pembatasan-pembatasan, oleh sebab itu perlu sinkronisasi menyangkut bentuk dan isi sertipikat tersebut yang memuat pembatasan-pembatasan.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>Pengadilan (Kluster 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b, maka dilakukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan b. penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak. <p>...</p> <p>Pasal 30</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Dalam hal bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c, hasil kegiatan PTSL dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya. <p>...</p> <ol style="list-style-type: none"> (4) Penandatanganan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. <p>Pasal 31</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah. (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya. (3) Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah. (4) Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua 		

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. (5) Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.		
3.	Pasal 36 (1) Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi: a. dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak; b. dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur; c. daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah; d. buku tanah; e. sertipikat Hak atas Tanah; f. bukti-bukti administrasi keuangan; dan g. data administrasi lainnya. (2) Penyimpanan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.	Ketentuan ini sejalan dengan konsep yang hendak diusung dalam rancangan peraturan menteri ini yakni penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik. Penyimpanan data secara elektronik akan mendukung basis data bagi penerbitan dokumen-dokumen tersebut secara elektronik.	
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi			
	Pasal 21 (1) Pemegang Izin Lokasi wajib segera melakukan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi. (2) Setelah Izin Lokasi berlaku secara efektif, Pelaku Usaha diizinkan untuk membebaskan tanah dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (3) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (2),	Mengatur mengenai pembebasan hak-hak atas tanah dalam hal izin lokasi, serta kewajiban pendaftaran tanah hasil pembebasan dalam rangka pelaksanaan izin lokasi.	Proses pembebasan hak dan penerbitan hak atas tanah termasuk pendaftarannya dalam rangka pelaksanaan izin lokasi perlu diintegrasikan dengan sistem penerbitan sertipikat-el dan buku tanah-el yang ada.

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui haknya, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang Hak atas Tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.</p> <p>(4) Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.</p> <p>(5) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan lain, kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan Hak atas Tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.</p> <p>Pasal 23 Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat paling lama 1 (satu) tahun sejak berakhirnya masa berlaku Izin Lokasi.</p>		
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik			
1.	<p>Pasal 2</p> <p>(1) Tanda Tangan Elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu Dokumen Elektronik Pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian.</p> <p>(2) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Naskah Dinas; b. hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah; c. hasil Kegiatan/Layanan Pertanahan dan Tata Ruang; dan/atau 	Ketentuan ini mengatur mengenai penggunaan tanda tangan elektronik sebagai bentuk pengesahan salah satunya hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah, yang termasuk di dalamnya surat ukur, buku tanah, dan sertipikat. Penggunaan tanda tangan elektronik akan mendukung konsep yang akan diatur dalam rancangan peraturan	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	<p>d. lainnya, yang diatur dan/atau ditetapkan oleh Menteri.</p> <p>(3) Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh:</p> <p>a. pejabat yang berwenang; atau</p> <p>b. sistem elektronik atas nama pejabat yang berwenang.</p> <p>...</p> <p>Pasal 3</p> <p>(1) Tanda Tangan Elektronik berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi atas:</p> <p>a. identitas Penanda Tangan; dan/atau</p> <p>b. keutuhan dan keautentikan Informasi Elektronik.</p> <p>(2) Tanda Tangan Elektronik dapat terlihat maupun tidak terlihat pada Dokumen Elektronik.</p> <p>(3) Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan secara manual.</p>	<p>menteri ini menyangkut penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat secara elektronik, di mana membutuhkan penandatanganan secara elektronik.</p>	
<p>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah</p>			
1.	<p>Pasal 102</p> <p>(1) Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.</p> <p>(2) Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.</p> <p>(3) Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.</p> <p>(4) Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah.</p>	<p>Ketentuan ini mengatur asli akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar di mana apabila telah disampaikan secara elektronik, maka asli lembar kedua juga akan disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Perlu juga mencermati keharmonisan ketentuan ini dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan warkah dan hasil pendaftaran tanah tetap disimpan oleh Kantor Pertanahan, meski media penyimpanannya dapat berupa media digital.</p>	<p>Perlu sinkronisasi dengan rancangan peraturan menteri ini menyangkut penyampaian asli berkas kepada Kantor Pertanahan sebagai bagian dari persyaratan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik.</p>
2.	<p>Pasal 163A</p> <p>Buku Tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 ayat (1).</p>	<p>Ketentuan ini sejalan dengan konsep yang diusung dalam rancangan peraturan menteri ini mengenai penerbitan buku tanah secara elektronik.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
3.	<p>Pasal 178A</p> <p>(1) Sertipikat dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (2) atau dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik melalui Sistem Elektronik.</p> <p>(2) Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik merupakan ekstraksi dari basis data Buku Tanah dalam Sistem Elektronik.</p> <p>(3) Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(4) Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dicetak sebagai salinan Dokumen Elektronik untuk diserahkan kepada Pemegang Hak.</p> <p>(5) Bentuk, isi dan tata cara pengisian Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik ditetapkan oleh Menteri.</p>	<p>Ketentuan ini sejalan dengan konsep yang diusung dalam rancangan peraturan menteri ini mengenai penerbitan sertipikat secara elektronik.</p>	
4.	<p>Pasal 192A</p> <p>(1) Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.</p> <p>(2) Data hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah melalui sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik.</p> <p>(3) Dokumen hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian atau dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik.</p> <p>(4) Dokumen Elektronik hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dalam bentuk Dokumen Elektronik merupakan ekstraksi dari basis data dalam Sistem Elektronik.</p> <p>(5) Dokumen Elektronik hasil penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat dicetak sebagai salinan Dokumen Elektronik.</p>	<p>Ketentuan ini sejalan dengan konsep yang diusung dalam rancangan peraturan menteri ini mengenai penerbitan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat, yang merupakan keluaran dari kegiatan tata usaha pendaftaran tanah, secara elektronik.</p>	

No.	Pengaturan	Keterangan	Rekomendasi
	...		
Kluster Pengelolaan Barang Milik Negara			
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 218 / PMK. 06 / 20 15 Tentang Tata Cara Penyimpanan Dokumen Kepemilikan Barang Milik Negara			
1.	<p>Pasal 25</p> <p>(1) Petugas Penyimpan melakukan pemberkasan Dokumen Kepemilikan BMN dengan cara menempatkan Dokumen Kepemilikan BMN ke dalam suatu himpunan yang tersusun secara sistematis dan logis sehingga menjadi 1 (satu) berkas.</p> <p>(2) Pemberkasan Dokumen Kepemilikan BMN dilakukan berdasarkan kode penyimpanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).</p> <p>(3) Dokumen Kepemilikan BMN disimpan selama BMN dikuasai oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna Barang.</p> <p>(4) Dalam hal BMN dihapuskan karena:</p> <p>a. pemusnahan, atau</p> <p>b. sebab-sebab lain,</p> <p>Dokumen Kepemilikan BMN disimpan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang kearsipan.</p>		Perlu dilakukan sinkronisasi dan koordinasi terkait metode penyimpanan dokumen kepemilikan barang milik negara berupa tanah yang berbentuk digital.
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah			
1.	<p>Pasal 17</p> <p>...</p> <p>Pengurus Barang Pembantu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang dan bertanggungjawab:</p> <p>...</p> <p>p. menyimpan dokumen, antara lain: fotokopi/salinan dokumen kepemilikan barang milik daerah dan menyimpan asli/fotokopi/salinan dokumen penatausahaan;</p>		Perlu dilakukan sinkronisasi dan koordinasi terkait metode penyimpanan dokumen kepemilikan barang milik daerah berupa tanah yang berbentuk digital.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Sebagai instrumen untuk melindungi dan memberi kepastian penguasaan tanah, pendaftaran tanah menguatkan hubungan privat antara bangsa Indonesia dengan tanah. Dengan kata lain pendaftaran tanah merupakan operasionalisasi aspek privat dari hak bangsa atas tanah. Pendaftaran tanah menumbuhkan dan menguatkan perasaan psikologis sebagai suatu bangsa lewat penguasaan atau kepemilikan atas tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia akan sangat memberikan kepastian dan keadilan mengingat dua fakta berikut. Pertama, selama puluhan tahun berlangsung penguasaan dan pemilikan jutaan bidang tanah dengan hanya alas bukti hak (Fitzpatrick, 2007). Penguasaan dengan alas bukti hak seharusnya dinaikan menjadi hak atas tanah dengan sertipikat sebagai surat bukti hak. Kedua, sebagian kalangan di pemerintahan menganggap bahwa tanah-tanah yang dikuasai dan dimiliki dengan alas hak atau bukti lisan, sebagai tanah negara. Dianggap sebagai tanah negara karena bukan merupakan tanah hak atau tanah terdaftar (Harsono, 2005).

Dengan dua fakta diatas, bagian sebagian orang pendaftaran tanah akan menegaskan kepemilikan, dan bagi sebagian yang lain untuk melegalisasi penguasaan. Untuk fungsi melegalkan, pendaftaran tanah mengubah penguasaan tanah dari tidak absah menjadi absah. Dengan status legal, pemilik tanah bisa mengakses permodalan untuk keperluan mengembangkan usaha. Kegiatan berusaha akan memberikan peluang kepada pemilik tanah untuk

merasakan manfaat ekonomi (de Soto, 2003). Keadaan ini akan mendorong terciptanya demokrasi ekonomi.

Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan suatu cara untuk memanfaatkan kemajuan teknologi. Sebagai teknologi, elektronisasi bertujuan menghadirkan keuntungan seperti kemudahan, dan efisiensi. Kemudahan tidak hanya dirasakan oleh penyelenggara pemerintahan tetapi juga oleh masyarakat. Dengan segala keuntungan yang ditawarkannya, seperti waktu, biaya, dan kepastian yang lebih terjamin, elektronisasi akan membantu pemilik tanah untuk mengakses keadilan. Elektronisasi menjamin pemilik tanah untuk bisa mendapatkan keadilan dengan diperolehnya kejelasan status tanah. Elektronisasi juga akan memudahkan penyelesaian sengketa didalam maupun diluar pengadilan karena informasi dengan mudah didapatkan/diakses dan tidak dibutuhkan proses yang lama untuk memastikan keaslian dokumen-dokumen tanah (Bappenas, 2009).

B. Landasan Sosiologis

Pendaftaran tanah elektronik disatu sisi mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keuntungan yang disediakan, di sisi lain berhadapan dengan masalah literasi digital masyarakat. Elektronisasi dokumen-dokumen pertanahan termasuk sertipikat akan berlangsung dalam situasi empirik bahwa masih banyak anggota masyarakat yang belum mampu memiliki telepon genggam atau laptop, dan akses terhadap internet. Disisi lain negara belum mampu menyediakan dana publik untuk membuat seluruh anggota masyarakat dapat mengakses internet.

Dalam keadaan semacam itu, introduksi elektronisasi dalam pendaftaran tanah dapat memperpesar atau menciptakan

ketidakadilan. Sejatinya teknologi hanyalah berupa alat yang tidak mengandung nilai tertentu. Karenanya, penggunaan teknologi dalam sistem yang tidak adil berpotensi melanggengkan atau menjadikannya lebih besar (Harari, 2018).

Selain masyarakat, sebagian kantor-kantor daerah Kementerian ATR/BPN yang berada diluar Jawa berpeluang menemukan hambatan dengan elektronisasi dokumen pertanahan. Teknologi informasi dan terutama keberadaan sinyal sudah dialami sebagai penghambat bagi pelayanan pertanahan dengan sistem online. Demi menyesuaikan dengan keberadaan sinyal, beberapa kantor pertanahan hanya bisa memberikan layanan pada jam-jam tertentu. Layanan dengan sistem online atau elektronik bahkan sama sekali tidak bisa dilakukan pada wilayah-wilayah yang belum terjangkau sinyal.

Namun, selain gambaran mengenai hambatan-hambatan diatas tidak sampai menghilangkan signifikansi kebijakan, regulasi atau program mengenai sertipikat elektronik. Sebagaimana sudah disebutkan, elektronisasi adalah hasil dari kemajuan teknologi yang dapat memudahkan dan memberikan manfaat kepada hidup manusia. Negara atau pemerintah memerlukan teknologi ini untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas pendaftaran tanah. Keberhasilan penggunaan teknologi ini akan menentukan legitimasi negara dimata masyarakat. Kementerian ATR/BPN akan bisa mengandalkan sertipikat elektronik untuk mendapatkan sejumlah manfaat seperti pengawasan dan pembinaan atas penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan hak, penyediaan tanah, dan menaikan nilai tanah. Capaian seperti ini bahkan bisa dijadikan sebagai sumber pendapatan bagi Kementerian dengan menyediakan jasa layanan informasi pertanahan.

Sekalipun masih banyak masyarakat Indonesia yang rendah literasi digitalnya, namun dimasa mendatang akan semakin banyak jumlah yang tinggi literasinya. Indonesia merupakan salah satu negara dengan penduduk pemilik telepon seluler terbanyak. Indonesia masuk dalam urutan keenam negara dengan perangkat seluler terbanyak. Sampai tahun 2013, tercatat ada 99,68 perangkat per 100 penduduk.³⁰ Dengan begitu, dalam hitungan rata-rata, hampir setiap penduduk Indonesia memiliki telepon seluler.

Perkembangan komposisi demografi Indonesia juga menjadi basis lain dari akan bertumbuhnya literasi digital orang Indonesia. Jumlah terbesar penduduk Indonesia saat ini yaitu 66,5%, berusia 15-64 tahun. Kelompok ini tergolong sebagai penduduk usia produktif. Sebagai golongan dengan usia produktif, kelompok ini mampu menyisakan pendapatan untuk membeli perangkat-perangkat teknologi informasi yang membuat mereka terbiasa dengan digitalisasi atau elektronisasi. Bagi yang tinggal di perkotaan, pengenalan dengan teknologi informasi berlangsung lebih cepat dan luas. Internet sudah menjadi bagian melekat dari kehidupan mereka.

C. Landasan Yuridis

Penggunaan data berbasis elektronik sudah dibayangkan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan ini sudah menentukan bahwa penyimpanan dan penyajian secara bertahap data pendaftaran tanah akan dalam bentuk elektronik dan mikro film.³¹ Peraturan ini bahkan menentukan bahwa data-data elektronik dan mikro film

³⁰ Wikipedia, tanpa tahun, *Daftar negara menurut jumlah perangkat seluler*, diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_negara_menurut_jumlah_perangkat_seluler tanggal 15 Oktober 2020.

³¹ Pasal 35 ayat (5).

tersebut memiliki kekuatan pembuktian asalkan ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh kepala kantor pertanahan.³² Pada bagian penutup, peraturan ini menentukan bahwa bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen elektronik, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik, akan ditetapkan oleh Menteri.³³ Dengan begitu dapat dikatakan bahwa Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan tentang Bentuk, Isi, Penerbitan, dan Pemeliharaan Data Surat Ukur Elektronik, Gambar Denah Sarusun Elektronik, Buku Tanah Elektronik, dan Sertipikat Elektronik ini, merupakan perintah langsung dari PP Nomor 24 Tahun 1997.

Perintah atau ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis elektronik atau sertipikat elektronik, sudah berlahir sejak pembuatan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya. Tiga peraturan yang perlu untuk disebutkan adalah:

- 1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah;
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik; dan
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 menghendaki kegiatan

³² Pasal 35 ayat (6).

³³ Pasal 35 ayat (7).

pertanahan dilakukan berbasis komputerisasi. Hal ini membutuhkan kegiatan pertanahan, termasuk pendaftaran tanah, dilakukan dengan menggunakan teknologi informasi.³⁴ Pendaftaran tanah secara manual masih boleh dilaksanakan hanya dengan alasan-alasan tertentu seperti listrik mati, jaringan internet terganggu, atau karena kantor pertanahan bersangkutan belum bisa melaksanakan komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP).³⁵ Introduksi pendaftaran tanah berbasis elektronik oleh Peraturan Menteri ini menyebabkan beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sepanjang mengenai dokumen manual, dinyatakan tidak berlaku.

Sementara itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 menentukan 8 layanan informasi pertanahan yaitu pengecekan sertipikat hak atas tanah, surat keterangan pendaftaran tanah, informasi data tekstual dan/atau spasial, informasi zona nilai tanah, informasi titik koordinat, informasi paket data *Global Navigation Satellite System (GNSS)/Continuously Operating Reference System (CORS)*, dan informasi peta pertanahan, informasi tata ruang.³⁶ Layanan pengecekan sertipikat hak atas tanah, informasi data tekstual dan/atau spasial, informasi titik koordinat, dan informasi peta pertanahan secara elektronik merupakan keluaran dari pendaftaran tanah berbasis elektronik. Penyediaan keempatnya dalam bentuk elektronik hanya bisa disajikan apabila pendaftaran tanah berbasis elektronik sudah dilaksanakan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 semakin meneguhkan

³⁴ Pasal 2 ayat (1).

³⁵ Pasal 2 ayat (4).

³⁶ Pasal 2 ayat (2).

pelaksanaan KKP. Peraturan ini menentukan bahwa semua data yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah disimpan dalam aplikasi KKP.³⁷ Data-data tersebut seperti dokumen data yuridis, dokumen data fisik, daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah, buku tanah, sertipikat hak atas tanah, dan bukti-bukti administrasi keuangan.³⁸

Di luar yang mengatur pertanahan terdapat peraturan perundangan lain yang mengatur mengenai kedudukan sertipikat tanah sebagai dokumen elektronik. UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) mengatur mengenai kekuatan hukum dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya. Menurut UU ini ia merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan alat bukti hukum yang sah sebagaimana dikenal dalam Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya hanya akan sah apabila menggunakan sistem elektronik.³⁹

Sekalipun sudah terdapat tiga peraturan menteri ATR/kepala BPN yang sudah mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah berbasis elektronik namun ketiganya tidak secara khusus mengatur mengenai materi pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, masih diperlukan sebuah peraturan menteri yang khusus mengatur hal tersebut sehingga terdapat suatu peraturan yang bersifat komprehensif. Secara normatif, peraturan menteri tersebut dibuat dalam rangka melaksanakan perintah Pasal 35 ayat (7) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang sampai sekarang memang belum dilaksanakan.

³⁷ Pasal 17 ayat (2).

³⁸ Pasal 36 ayat (1).

³⁹ Pasal 5 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3).

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

A. Sasaran yang Akan Diwujudkan

Pengaturan tentang sertipikat digital merupakan konsekuensi logis dari era *disruptive teknologi* atau populer dengan sebutan *industrial revolution stage 4* (IR 4.0). Kemajuan teknologi pada level 4.0 ini telah berkontribusi pada penguatan konsep sosial (*Society 5.0*) dimana pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi mempunyai peranan dan strategis dalam tata kehidupan masyarakat baik secara perorangan maupun badan hukum.

Hubungan antar individu yang menjadi tanpa batas (*borderless*) secara signifikan berpengaruh terhadap perubahan sosial, ekonomi dan budaya yang berlangsung sedemikian cepat. Mengalaskan pada percepatan pemanfaatan teknologi informasi tersebut, administrasi pertanahan juga memerlukan proses akselerasi teknologi yang cepat dan integratif melalui sistem elektronik tertentu. Latar belakang inilah yang menjadi sasaran utama dari pengaturan tentang penerapan sistem elektronik dalam administrasi pertanahan.

Dalam pelaksanaannya, sistem elektronik memerlukan sistem komputer yang secara luas mencakup perangkat keras, perangkat lunak, jaringan komunikasi serta data elektronik. Selain itu, untuk mendukung operasional dari sistem elektronik tersebut, maka keterpaduan antara manusia dan sistem yang mencakup pada kesiapan perangkat keras, perangkat lunak, prosedur standar, maupun sumber daya manusia yang akan mengoperasikan sistem elektronik tersebut, menjadi sebuah kemestian. Lebih lanjut,

substansi informasi yang mencakup fungsi input; proses; output; penyimpanan; dan komunikasi, juga menjadi lingkup penguatan yang menjadi sasaran dari pengaturan tentang proses administrasi pertanahan secara elektronik ini.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sejatinya telah mulai melakukan pembangunan database pertanahan secara elektronik pada tahun 1999 melalui kegiatan Komputerisasi Kantor Pertanahan (LOC). Meskipun memang dalam pelaksanaannya masih terkendala di sana-sini, terutama karena kurangnya komitmen dari seluruh kantor pertanahan yang ada. Latar permasalahan ini sebagai dasar dari sasaran pengaturan proses administrasi pertanahan secara elektronik, yaitu untuk mengamankan sebuah proses konversi digital atas informasi pertanahan yang ada saat ini dalam sebuah aplikasi pelayanan pertanahan *online* yang terpadu dan andal.

Sasaran tersebut di atas bersinergi dengan program Pemerintah untuk meningkatkan iklim investasi dan penyiapan infrastruktur melalui layanan *online* dalam administrasi pertanahan. Layanan *online* ini akan meliputi sekurangnya layanan untuk proses pengecekan sertifikat secara *online*, pelayanan pendaftaran hak atas tanah secara *online*. Pada sudut pandang inilah, sasaran mendasar dari penyusunan peraturan tentang administrasi pertanahan secara elektronik ini diselenggarakan dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, utamanya pada era digital.

B. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan maka tujuan yang ingin dicapai adalah bagaimana jaminan kepastian hukum tersebut dapat terpenuhi

sehingga menimbulkan kepercayaan dan rasa aman pada masyarakat. Pemenuhan jaminan kepastian hukum ini perlu memenuhi beberapa hal mendasar, yaitu: (1) dalam bentuk aturan tertulis (kodifikasi); (2) sederhana, dalam arti mudah dimengerti oleh siapa saja; serta (3) konsisten dalam pelaksanaan atau penerapannya.

Dalam konteks ini, jangkauan dan arah pengaturan mengenai administrasi pertanahan secara digital perlu mempertimbangkan keamanan dari segi yuridis, yang meliputi status tanah, subyek pemilik, hak-hak pihak ketiga yang membebani dan perbuatan hukum/peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah. Serta dari segi fisik, yang meliputi data tentang letak, batas dan luas tanah yang detil dan jelas. Keamanan dari dua aspek ini menunjukkan bahwa jangkauan pengaturan pendaftaran tanah secara elektronik ini wajib mengikutsertakan proses manual yang jamak diterapkan saat ini. Makna lainnya sekaligus bahwa jangkauan pengaturan perlu mencakup adanya jaminan kepastian hukum berupa keamanan data elektronik dalam hal pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah. Jangkauan dan arah pengaturan ini perlu diwujudkan dalam amanat untuk pembangunan database pertanahan secara Nasional sebagai backup data yang kuat, kriteria keabsahan dan legalitas atas dokumen elektronik dalam pendaftaran tanah, serta amanat atas sebuah sistem informasi yang informasi di dalamnya dapat diakses dan ditampilkan ke publik, serta terjamin keutuhannya maupun dapat dipertanggungjawabkan dalam menerangkan suatu keadaan atas tanah.

Dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, utamanya dengan keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka proses pendaftaran

tanah secara elektronik perlu mempertimbangkan mekanisme manual yang selama ini ada dan bagaimana transformasinya apabila diselenggarakan secara elektronik. Sehingga jangkauan pengaturan dalam peraturan menteri ini wajib memuat penyesuaian dengan tahapan pendaftaran tanah manual yang terdiri atas: (1) pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu; (2) pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis bidang-bidang tanah tertentu; (3) penerbitan surat tanda bukti haknya; dan (4) pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian. Keseluruhan tahapan tersebut perlu diakomodir untuk dikonversi ke dalam bentuk kegiatan berbasis sistem elektronik tertentu.

Dari penjelasan proses tersebut di atas, dapat kita cermati bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar tentang bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam proses konversi menjadi sebuah proses di dalam sistem elektronik, maka keberlanjutan data dan informasi digital dalam administrasi pendaftaran tanah, maupun pada keberlanjutan sistem informasi yang dibangun.

Jangkauan pengaturan selanjutnya perlu dikaitkan dengan tujuan proses pendaftaran tanah sebagai prosedur dalam menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dari pihak-pihak

yang berkepentingan. Pada poin ini, maka kepentingan pihak yang berkepentingan hak atas tanah yang harus dilindungi meliputi: (1) kepentingan pemegang Hak Atas Tanah agar mereka dapat dengan mudah membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan; serta (2) kepentingan pihak lain yaitu kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercaya kebenarannya. Mengalaskan pada hal tersebut, jangkauan pengaturan perlu meliputi kewajiban dari Kantor Pertanahan untuk menyiapkan sistem informasi yang andal dan terpercaya, serta menyediakan anjungan-anjungan yang sifatnya mandiri pada Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota.

Dengan penggunaan teknologi informasi dalam pengelolaan data pertanahan akan bersinggungan dengan karakteristik data pertanahan yang bersifat multidimensi, terutama pada isu terkait masalah ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan serta sosial. Jangkauan pengaturan yang disasar untuk menjawab persoalan ini adalah melalui pengaturan tentang pengelolaan data pertanahan secara terintegrasi dalam sistem informasi dan manajemen pertanahan Nasional (SIMTANAS) melalui kantor di tingkat pusat, kantor wilayah dan kantor pertanahan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini untuk memenuhi tuntutan masyarakat yang semakin meningkat dalam mewujudkan *good governance* berkaitan keterbukaan informasi untuk masyarakat dan pertukaran informasi antar instansi pemerintah. Oleh karena itu, jangkauan pengaturan kepastian hukum pemanfaatan teknologi digital dalam administrasi pertanahan ini juga harus melingkupi aspek hukum terkait dengan bagaimana pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah pada abad digital.

Dengan adanya target pendaftaran tanah nasional sejumlah 9.000.000 (sembilan juta bidang tanah) pada tahun 2019, kita dapat memberi makna bahwa persoalan tanah merupakan urusan publik yang sangat mendesak untuk diselesaikan dengan dilandasi semangat menghadirkan Negara untuk mensejahterakan rakyat melalui penataan aset dan penataan akses serta memberikan kepastian hukum terhadap penguasaan tanah bagi masyarakat dalam membantu mengurus proses sertipikat tanah sebagai pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah salah satunya melalui pemanfaatan data elektronik yang terkait dalam hal pembuktian informasi yang boleh diakses oleh masyarakat.

Jangkauan pengaturan dokumen pertanahan elektronik perlu diharmonisasikan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang memberikan respons terhadap kebingungan pengelolaan data pertanahan secara digital sekaligus memberikan arahan yang jelas bagi Badan Pertanahan Nasional RI untuk memanfaatkan, menggunakan dan mengembangkan teknologi digital dalam rangka meningkatkan efektifitas dan efisiensi pelayanan publik dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana termandat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Atas pertimbangan tersebut, maka jangkauan dan arah pengaturan dokumen pertanahan elektronik ini perlu melandaskan pada:

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang disahkan pada tanggal 21 April 2008. Undang-undang ini banyak memberikan terobosan-terobosan hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan data elektronik, prosedur transaksi elektronik dan keamanan dan legalitas data melalui tandatangan elektronik (*digital signature*).

2. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memuat beberapa pasal yang berkaitan dengan:
 - a. Pengelolaan data digital yaitu pada Pasal 35 ayat (5) yang menyatakan bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm dan ayat (6) yang menyatakan bahwa rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
 - b. Akses informasi pertanahan kepada publik yaitu pada pasal 4 ayat (2) yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan fungsi informasi dimaksud, maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Pada Pasal 33 ayat (1) secara spesifik dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan daftar umum dalam penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah adalah terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan daftar nama.
 - c. Pembatasan informasi pertanahan kepada publik untuk yang bersifat pribadi yaitu pada Pasal 34 ayat (2) bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
3. Perpres 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 3 huruf r pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan yang ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (PUSDATIN). Adapun tugas PUSDATIN adalah untuk melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan

informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan sistem informasi pertanahan nasional (SIMTANAS) berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala. Dengan fungsi ini maka PUSDATIN melaksanakan tugas untuk membangun 'etalase' informasi BPN, menyiapkan dan mengembangkan Teknologi Informasi secara terintegrasi untuk seluruh unit kegiatan di Badan Pertanahan Nasional dan menyediakan Layanan data dan informasi untuk keperluan internal dan eksternal.

4. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan pada ayat 1 huruf b, menugaskan Badan Pertanahan Nasional untuk membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS). Secara khusus mengenai penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-government*, *e-commerce*, dan *e-payment*. Ketentuan ini dijadikan sebagai landasan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menyiapkan sistem elektronik dalam penggunaan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, dan jaringan komunikasi.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menjelaskan mengenai media penyimpanan dan tatacara penyimpanan data dan dokumen pertanahan. Dalam Pasal 184 dinyatakan bahwa media dan metode penyimpanan data dan dokumen secara elektronik dapat disimpan dalam bentuk *digital imaging sistem* atau mikro film, serta data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur

dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.

C. Ruang Lingkup Materi Muatan

Melalui Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagai payung hukum tatacara dalam pemanfaatan teknologi informasi, memberikan landasan bahwa aktualisasi dan akselerasi teknologi merupakan sebuah tuntutan pada era digital ini. Dalam lingkup materi muatan yang wajib dituangkan di dalam peraturan menteri ini akan menjadi *hybrid model* atas pendaftaran tanah sesuai prosedur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan penguatan pada aspek digital. Sehingga ruang lingkup utama peraturan ini harus meliputi bentuk, isi, proses penerbitan, dan pemeliharaan dari dokumen pertanahan yaitu: Data Surat Ukur, Gambar Denah Sarusun, Buku Tanah, dan Sertipikat yang dituangkan dalam bentuk elektronik.

1. Terkait Ketentuan Umum

Ketentuan umum memuat pengertian atas istilah-istilah khusus yang akan dilekatkan di dalam administrasi pertanahan secara elektronik. Hal ini menjadi kemestian dikarenakan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan elektronik tersebut akan dilekatkan dengan suatu sistem elektronik. Sistem Elektronik dimaksudkan sebagai serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Atas penerapan sistem elektronik ini, maka pemahaman atas data pertanahan juga perlu untuk diperluaskan. Data sebagai

sebuah keterangan mengenai sesuatu hal, diperluas untuk meliputi, dan tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, *telecopy* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode Akses, simbol, atau perforasi. Atas konsep ini maka perlu ada pembedaan antara: 1) data fisik sebagai keterangan atau informasi mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya; 2) data yuridis sebagai keterangan atau informasi mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya; serta 3) data manual sebagai keterangan dalam bentuk tertulis yang dapat diproses oleh komputer untuk menjadi bahan penyusun informasi perihal bidang tanah, baik berupa data fisik dan/atau data yuridis.

Ketiga unsur data ini perlu diolah dan disimpan dalam sebuah Pangkalan Data yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Pangkalan data yang dimaksud disini adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda.

Pada ketentuan mendasar lain yang perlu dituangkan di dalam Ketentuan Umum adalah tentang "dokumen elektronik". Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda,

angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Penegasan ini signifikan untuk memberikan konteks atas data yang diolah dari data manual menjadi data digital di dalam proses pendaftaran tanah secara elektronik.

Definisi lain yang perlu masuk di dalam ketentuan umum tentu saja terkait dengan pelekatan sifat elektronik atas dokumen pertanahan yang selama ini ada, seperti: surat ukur, buku tanah, peta bidang tanah, gambar denah satuan rumah susun, serta pada konteks sertipikat itu sendiri. Adapun unsur penting yang harus ada adalah legalisasi elektronik sebagai unsur kepastian hukum dari dokumen pertanahan elektronik tersebut. Legalisasi ini dapat dilakukan dalam bentuk "tanda tangan elektronik". Tanda Tangan Elektronik dimaksudkan sebagai bentuk tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

2. Terkait Penerbitan Dokumen Elektronik untuk Pertama Kalinya

Ketentuan tentang proses penerbitan dokumen elektronik untuk pertama kalinya diperuntukkan dalam dua alasan pertimbangan: 1) sebagai tanda diawali proses pendaftaran tanah secara elektronik; dan sekaligus 2) sebagai media perantara proses pendaftaran tanah secara manual dengan proses pendaftaran tanah secara elektronik.

Dalam hal proses pendaftaran hak atas tanah dilakukan sebagai proses pertama kalinya untuk bidang tanah yang belum didaftarkan, maka penerapan secara elektronik dengan menerbitkan Dokumen Elektronik sebagai alat bukti kepemilikan,

akan menjadi lebih tepat. Hal ini dapat didasari dari pengajuan secara pribadi, maupun inisiatif dari Pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional sebagai wujud penerapan peraturan menteri ini.

Dalam proses pendaftaran tanah secara elektronik, perlu disesuaikan dengan prosedur yang selama ini diterapkan, dalam artian bahwa data dasar berupa: a) Peta Bidang Tanah; b) Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Tanah; dan/atau c) Akta Pemisahan Rumah Susun, yang secara riil merupakan data manual, tetap perlu untuk dijadikan rujukan di dalam proses pendaftaran tanah, meskipun proses maupun produknya dalam bentuk elektronik.

Atas pertimbangan ini, maka substansi tentang Dokumen Elektronik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah akan terdiri dari:

- a. Surat Ukur-*el* untuk hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf;
- b. Gambar Denah Satuan Rumah Susun-*el* untuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- c. Buku Tanah-*el* untuk hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf; dan
- d. Sertipikat-*el* untuk hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf.

Pada aspek selanjutnya, substansi pengaturan yang perlu untuk dicantumkan adalah terkait dengan tahapan di dalam penerbitan surat ukur-*el*, gambar denah satuan rumah susun-*el*, dan buku tanah-*el*, yang dilakukan melalui tahapan: (a) pengisian dokumen elektronik; (b) verifikasi pemindahan data manual ke dalam informasi elektronik; dan (c) pengesahan dokumen elektronik.

Pada tahapan terakhir, yaitu pengesahan dokumen elektronik, maka perlu diperhatikan dengan sungguh-sungguh muatan materi yang menegaskan bahwa: (1) sertipikat-el yang disatukan dengan surat ukur-el menjadi alat bukti kepemilikan hak atas tanah; dan (2) sertipikat-el yang disatukan dengan surat ukur-el dan gambar denah satuan rumah susun-el menjadi alat bukti kepemilikan hak milik satuan rumah susun.

Terdapat isu yang akan terus menjadi perdebatan di dalam proses penerbitan dokumen elektronik tersebut, yaitu: apakah dokumen cetak masih perlu ada. Dalam pendapat yang mengatakan tidak, maka alasannya cukup sederhana bahwa fungsi dokumen elektronik justru untuk meminimalisir bentuk cetak sebagai bentuk efisiensi proses. Sedangkan pendapat yang mengatakan perlu adanya versi cetak, utamanya dirujuk pada kultur hukum yang ada di Indonesia, bahwa kepemilikan atas dokumen cetak sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah lebih menjamin kepastian hukum, terutama saat proses transaksi secara elektronik belum semuanya dapat diterapkan di banyak sektor kegiatan.

Pada pertimbangan ini, maka pengaturannya perlu untuk dipertimbangkan, dengan ketentuan bahwa: a) proses cetak ini dilakukan untuk kepentingan pemegang hak/nadzir; serta b) proses cetak sertipikat-el hendaknya dilakukan di Kantor Pertanahan untuk memperjelas otentifikasi atas dokumen cetak tersebut.

3. Terkait Penggantian Dokumen Pertanahan Manual menjadi Dokumen Elektronik

Ketentuan ini terutama dimaksudkan sebagai mekanisme yang dilekatkan pada dokumen pertanahan yang sudah diterbitkan sebelum adanya peraturan menteri ini. Ketentuan yang secara mendasar perlu ada yaitu bahwa Surat Ukur, Gambar Denah

Satuan Rumah Susun, Buku Tanah, dan Sertipikat yang telah diterbitkan sebagai Dokumen Manual dapat dilakukan penggantian menjadi Dokumen Elektronik. Adapun proses penggantian menjadi dokumen elektronik perlu dibedakan dalam hal:

- a. dengan atau tanpa perubahan data, baik data fisik maupun data yuridis; serta
- b. atas inisiatif siapa?.

Dalam hal proses penggantian dengan atau tanpa perubahan data, maka substansi pengaturan yang akan dimasukkan meliputi tahapan dan prosedur di dalam proses penggantian dokumen manual menjadi dokumen elektronik tersebut. Tahapan dan prosedur ini perlu menegaskan tentang lokasi pelaksanaan, tahapan proses, maupun dokumen yang perlu dipersiapkan oleh masyarakat. Kelengkapan dokumen ini sekurangnya meliputi:

- a. hasil pindai sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, atau sertipikat wakaf;
- b. hasil pindai kartu tanda penduduk elektronik atau akta pendirian badan hukum dari pemegang;
- c. hasil pindai akta peralihan hak atas tanah atau akta perjanjian pemberian hak atas tanah di atas hak atas tanah lainnya; dan/atau
- d. hasil pindai dokumen pendukung lain

Adapun terkait proses penggantian atas dasar inisiatif siapa, maka perlu dibedakan apakah proses penggantian dokumen manual menjadi dokumen pendaftaran tanah elektronik tersebut dilakukan atas permohonan pemegang hak; pada saat pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah; atau atas dasar inisiatif pemerintah. Hal ini terutama untuk pembebanan biaya, dimana dalam hal penggantian menjadi dokumen elektronik dilakukan atas dasar inisiatif pemerintah, maka pelaksanaannya dilakukan dengan

pembiayaan sepenuhnya dari pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau pemerintah desa di desa-desa yang ditetapkan oleh menteri.

4. Terkait dengan Pemeliharaan Data untuk Dokumen Pertanahan Elektronik

Pemeliharaan data untuk dokumen pertanahan elektronik khususnya untuk menegaskan bahwa proses pemutakhiran data merupakan kemestian yang harus dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam hal terdapat perubahan data yuridis dan/atau data fisik tanah yang sudah diterbitkan sertifikat-*el*. pemutakhiran data ini wajib dilakukan melalui sistem elektronik, dengan mekanisme pendaftaran perubahan data secara elektronik.

adapun perubahan data yuridis dan data fisik sebagaimana sekurangnya terdiri atas perubahan sebagai berikut:

- a. peralihan hak karena jual beli, lelang, pewarisan, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan;
- b. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- c. pembebanan hak atas tanah dengan hak atas tanah lainnya;
- d. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang mengikat;
- e. perubahan identitas subyek pemegang hak atas tanah;
- f. pembaharuan dan perubahan macam hak atas tanah;
- g. pemecahan, penggabungan, atau pemisahan bidang tanah; atau pembagian hak bersama.

5. Terkait dengan Pengamanan Data Pendaftaran Tanah

Pengamanan data pendaftaran tanah menjadi unsur yang paling utama selain peralihan proses pendaftaran tanah manual menjadi secara elektronik. Pengamanan data fisik dan data yuridis dalam surat ukur-*el*, gambar denah satuan rumah susun-*el*, buku tanah-*el*, dan/atau sertifikat-*el* pendaftaran tanah wajib dilaksanakan melalui sistem elektronik.

Pada konteks ini, maka terdapat tuntutan dan kewajiban yang wajib dilekatkan kepada Pemerintah atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bahwa sistem elektronik dalam pendaftaran tanah elektronik diselenggarakan secara andal, aman, bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik dan merupakan sistem yang tersertifikasi dari instansi yang berwenang.

Pada batasan apa konsep “andal, aman, dan bertanggung jawab” ini perlu dipahami?. Sistem elektronik yang andal, aman, dan bertanggung jawab sekurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. kerahasiaan, yaitu bahwa data yang berada pada sistem elektronik dijamin kerahasiaannya.
- b. integritas, yaitu bahwa data yang berada pada sistem elektronik merupakan data yang representatif dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
- c. aksesibilitas, yaitu bahwa data dan informasi yang berada pada sistem elektronik dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam menyelenggarakan sistem elektronik yang andal, aman, dan bertanggung jawab ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara dapat

menerapkan mekanisme otentifikasi, akses kontrol, maupun enkripsi data sebagai pengamanannya.

6. Terkait dengan Tanda Tangan Digital dan Legalitasnya

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik khususnya pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah pada abad digital, maka bentuk tanda tangan elektronik menjadi signifikan untuk masuk di dalam substansi pengaturan. Melalui penggunaan tanda tangan elektronik, maka aksesibilitas menjadi mudah dan terbuka. Meskipun sebagai catatan yaitu terkait dengan masalah pembuktian yang merupakan faktor yang sangat penting, mengingat data elektronik bukan saja belum terakomodasi dalam sistem hukum acara Indonesia, tetapi dalam kenyataannya data dimaksud juga ternyata sangat rentan untuk diubah, disadap, dipalsukan dan dikirim ke berbagai penjuru dunia dalam waktu hitungan detik.

Penerapan tanda tangan elektronik (*digital signature*) yang digunakan dalam memenuhi perkembangan transaksi secara elektronik memberikan sebuah inovasi di dalam legalitas atas dokumen elektronik. Tanda tangan elektronik mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah dan sama dengan tanda tangan konvensional yang menggunakan tinta basah dan bermaterai.

Dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dijelaskan beberapa informasi yang berkaitan dengan informasi elektronik, dokumen elektronik dan tandatangan elektronik. Beberapa ketentuan yang termasuk di dalam Undang-Undang untuk dapat dipertimbangkan perumusannya di dalam draf peraturan menteri ini meliputi beberapa hal diantaranya:

- a. bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- b. informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- c. informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik merujuk pada undang-undang informasi transaksi elektronik.
- d. dalam hal tidak terdapat ketentuan lain yang mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

Adapun pemahaman atas "tanda tangan elektronik" dimaksudkan sebagai tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda tangan elektronik ini dapat berupa: (a) tanda tangan digital melalui penggunaan infrastruktur kunci publik; (b) biometrik; (c) kriptografi simetrik; ataupun (d) tanda tangan dalam bentuk asli yang diubah menjadi data elektronik melalui media elektronik.

7. Terkait dengan Sarana dan Prasarana Pendukung Penerbitan Dokumen Elektronik

Sarana dan prasarana pendukung penerbitan dokumen pendaftaran tanah elektronik menjadi sangat krusial perannya,

karena menjadi "pintu gerbang" dari keseluruhan proses tersebut. Pada aspek ini, maka penerbitan dokumen elektronik sebagai alat bukti pendaftaran tanah wajib untuk didukung sarana dan prasarana yang sekurangnya terdiri atas: ruang pangkalan data; perangkat keras dan lunak; serta sumber daya manusia yang akan mengawal keseluruhan proses tersebut.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selanjutnya wajib untuk menyusun dan menyelenggarakan Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Elektronik sebagai media komunikasi data dan informasi pendaftaran tanah. Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Elektronik ini merupakan seperangkat tatanan yang meliputi data, informasi, indikator, prosedur, perangkat, teknologi, dan sumber daya manusia yang saling berkaitan dan dikelola secara terpadu untuk mengarahkan tindakan atau keputusan yang berguna dalam mendukung kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik.

Untuk mendukung aksesibilitas bagi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah elektronik, maka Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Elektronik dapat diselenggarakan baik melalui media berbasis web maupun melalui program aplikasi tertentu seperti aplikasi berbasis android yang memungkinkan adanya kemudahan akses informasi dalam pendaftaran tanah elektronik.

8. Ketentuan Lain-lain dan Penutup

Ketentuan lain-lain lebih kepada komponen pembiayaan yang perlu dimasukkan di dalam peraturan menteri ini, tahapan dan pelaksanaan riil dari proses pendaftaran tanah elektronik, serta dalam hal terdapat ketentuan peralihan yang akan disematkan untuk proses pendaftaran tanah yang sudah diajukan pada saat

ketentuan di dalam peraturan menteri ini belum dapat sepenuhnya dilaksanakan.

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. urgensi penyusunan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah satuan rumah susun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik ialah karena regulasi yang ada saat ini belum dapat menjadi landasan hukum yang memadai dalam mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam proses pendaftaran tanah dan pelayanan pertanahan. Padahal pengembangan teknologi informasi dan komunikasi dapat berperan dalam mempermudah, mempercepat dan meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, penyusunan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah satuan rumah susun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik dimaksudkan agar dapat menjadi landasan hukum bagi penyelenggaraan pelayanan pertanahan berbasis elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi;
2. penyusunan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah satuan rumah susun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik dilakukan dengan memahami dan menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan di atasnya, antara lain Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai prinsip dasar dan ketentuan pokok mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah; Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 yang mengatur soal proses penerbitan dokumen secara elektronik; dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur mengenai akta pemisahan rumah susun yang menjadi bagian dari dokumen yang diatur dalam rancangan peraturan menteri ini. Dan dengan penafsiran dan pemahaman yang memadai tersebut diharapkan menghasilkan peraturan yang mendukung dan memperkuat peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum;

3. adapun asas-asas hukum selaku pedoman berperilaku yang diabstraksi dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam rancangan peraturan menteri ini meliputi: (1) asas penyusunan norma secara sistematis; (2) asas penguatan terhadap fungsi dokumen alat bukti kepemilikan tanah yang bersifat manual; (3) asas efisiensi pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik; (4) asas profesionalitas dan kemandirian dalam pemberian pelayanan dan penerbitan dokumen elektronik; (5) asas kecermatan dalam proses penerbitan dokumen elektronik; (6) asas keunikan produk dokumen alat bukti elektronik; (7) asas keberlanjutan dan kemutakhiran dokumen alat bukti elektronik; dan (8) asas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik secara bertahap;

4. peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik tidak dimaksudkan untuk menggantikan secara langsung ketentuan-ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terutama yang mengatur dokumen manual surat ukur, buku tanah, dan sertipikat, mengingat: (1) belum tersedianya data fisik dan data yuridis tanah sebagai dasar penerbitan dokumen elektronik yang lengkap untuk setiap bidang tanah di Indonesia; (2) pemberlakuan peraturan menteri ini akan dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kondisi infrastruktur pendukung, sumber manusia yang kompeten, maupun kesiapan kesadaran hukum warga masyarakat; (3) pemberlakuan secara berdampingan kedua peraturan tersebut khususnya penerbitan dokumen manual dan dokumen elektronik akan lebih sesuai dengan kondisi geografis yang sangat beragam dan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang masih majemuk;
5. dengan diundangkan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik diharapkan dapat menciptakan efisiensi pelayanan permohonan dan penerbitan dokumen elektronik baik dari aspek waktu maupun keterjangkauan biaya dan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan penerbitan dokumen alat bukti manual;
6. berdasarkan hasil analisis dan evaluasi peraturan perundang-undangan terkait, ketentuan yang mengatur mengenai proses

pendaftaran tanah dan penerbitan berbagai dokumen pertanahan maupun mengenai penyelenggaraan sistem elektronik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan baik pada level undang-undang hingga peraturan menteri atau lembaga, oleh karena itu kehadiran rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik disusun supaya selaras dengan ketentuan peraturan di atasnya serta di sisi lain mendorong penyesuaian dan pembaruan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang materi muatannya diatur dalam rancangan peraturan menteri ini;

7. penyusunan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik dilandasi, secara filosofis, untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak masyarakat atas tanah, termasuk kemudahan dalam akses keadilan menyangkut persoalan pertanahan; secara sosiologis, untuk mengakomodasi perkembangan teknologi informasi dan komunikasi di masyarakat terutama menyangkut proses pendaftaran tanah dan pelayanan pertanahan; dan secara yuridis untuk memberi landasan hukum yang memadai bagi penerbitan dokumen pertanahan secara elektronik dan sebagai bentuk penjabaran dari beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yakni, Pasal 22 ayat (3), Pasal 29 ayat (1), dan Pasal 31 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah yang membuka peluang bagi penyimpanan dan penyajian data pertanahan secara digital; dan

8. sasaran mendasar dari penyusunan peraturan tentang administrasi pertanahan secara elektronik ini diselenggarakan dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, utamanya pada era digital. Adapun jangkauan dan arah pengaturan mengenai administrasi pertanahan secara digital perlu mempertimbangkan keamanan dari segi yuridis, yang meliputi status tanah, subyek pemilik, hak-hak pihak ketiga yang membebani dan perbuatan hukum/peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah. Dan ruang lingkup materi muatan dari pengaturan rancangan peraturan menteri ini mencakup: (1) penerbitan dokumen elektronik pertama kali; (2) penggantian surat ukur, gambar denah satuan rumah susun, buku tanah, dan sertipikat sebagai dokumen manual menjadi dokumen elektronik; (3) pemeliharaan data surat ukur-el, gambar denah satuan rumah susun-el, buku tanah-el, dan sertipikat-el; (4) tanda tangan digital dan legalitasnya; (5) pengamanan data pendaftaran tanah; (6) sarana dan prasarana pendukung penerbitan dokumen elektronik; (7) sistem informasi; dan (8) biaya penerbitan dokumen elektronik.

B. Saran

Adapun saran dalam penyusunan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik ialah:

1. rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah

sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan berbagai petunjuk teknis dan standar operasional prosedur mengenai pelaksanaan penerbitan dokumen-dokumen tersebut secara elektronik, termasuk penetapan wilayah mana yang akan melaksanakan proses penerbitan elektronik terlebih dahulu; dan

2. penerapan rancangan peraturan menteri tentang bentuk, isi, penerbitan, dan pemeliharaan data surat ukur elektronik, gambar denah sarusun elektronik, buku tanah elektronik, dan sertipikat elektronik, perlu didukung dengan sosialisasi kepada masyarakat dan instansi atau lembaga terkait guna meningkatkan kesadaran hukum dan pemahaman yang memadai mengenai dokumen-dokumen pertanahan elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Aries, Maspril (Rep.) dan Agus Yulianto (Red.), "PP Pendaftaran Tanah Timbulkan Konflik di Masyarakat", <https://republika.co.id/berita/pendidikan/dunia-kampus/18/07/28/pcktfy396-pp-pendaftaran-tanah-timbulkan-konflik-di-masyarakat>, diakses 9 Oktober 2020.
- Badan Pertanahan Nasional, tanpa tahun, *Aspek Hukum Teknologi Digital dan Dokumentasi Pertanahan*, diakses dari <http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Artikel/aspek-hukum-teknologi-digital-dan-dokumentasi-pertanahan-59> .
- Benu, Victor William 2020, "Membaca Hak Publik di Kantor Pertanahan", <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel-membaca-hak-publik-di-kantor-pertanahan> diakses tanggal 8 Oktober 2020.
- de Soto, Hernando, 2003, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, New York, Basic Books.
- Dror, Yehezkel, 1975, "Law and Social Change," dalam Vilhelm Aubert, *Sociology of Law – Selected Readings*, England – Australia – Canada, Penguin Books Ltd.
- Ernis, Yul, dkk., "Laporan Penelitian Hukum tentang Konsistensi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang", http://www.bphn.go.id/data/documents/konsistensi_penggunaan_&_pemanfaatan_tanah_sesuai_dg_uu_no26_th2007_ttg_penataan_ruang.pdf, diakses 9 Oktober 2020.
- Fitzpatrick, Daniel, 2007, "Land, custom, and the state in post-Suharto Indonesia: A foreign lawyer's perspective" dalam Jamie S. Davidson dan David Henley (ed.), *The Revival of Tradition in Indonesian Politics- The deployment of adat from colonialism to indigenism*, London, Routledge.
- Harari, Yuval Noah, 2018, *21 Lessons for the 21st Century*, New York, Spiegel & Grau.
- Haryanti, Rosianan dan Hilda B Alexander (Ed.), "Konflik Pertanahan Tertinggi Melibatkan Perusahaan", <https://properti.kompas.com/read/2018/11/30/090450521>

- /konflik-pertanahan-tertinggi-melibatkan-perusahaan,
diakses 9 Oktober 2020.
- Hoesin, Siti Hajati, “Pentingnya Membenahi Sistem Informasi dan Administrasi Tanah di Tingkat Desa dalam Reforma Agraria”, <https://theconversation.com/pentingnya-membenahi-sistem-informasi-dan-administrasi-tanah-di-tingkat-desa-dalam-reformasi-agraria-110567>, diakses 9 Oktober 2020.
- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum – Suatu Pengantar* (Cetakan Kedua), Yogyakarta, Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, 2000, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar* (Edisi kedua, Cetakan pertama), Yogyakarta, Liberty.
- Ombudsman RI, “BPN hingga Pemkot Batam, Ini 4 Lembaga Paling Banyak Dilaporkan Warga ke Ombudsman Kepri”, <https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwk--bpn-hingga-pemko-batam-ini-4-lembaga-paling-banyak-dilaporkan-warga-ke-ombudsman-kepri--->, diakses 9 Oktober 2020.
- Ombudsman RI, “Ombudsman Kalbar Mencatat 63 Laporan Masuk, Pertanahan Tertinggi yang Dilaporkan di 2020”, <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--ombudsman-kalbar-mencatat-63-laporan-masuk-pertanahan-tertinggi-yang-dilaporkan-di-2020>, diakses 9 Oktober 2020.
- Pratiwi, Gita (Ed.), “Sertipikat Digital untuk Halau Mafia Jual Beli Tanah Ditargetkan Rampung 2024”, <https://www.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-01352016/sertifikat-digital-untuk-halau-mafia-jual-beli-tanah-ditarget-rampung-2024>, diakses 9 Oktober 2020.
- Purwanto (Ed.), “Jokowi: Cepat Kejar Ketertinggalan, Jangan Lambat”, <https://nasional.tempo.co/read/1244175/jokowi-cepat-kejar-ketertinggalan-jangan-lambat>, diakses 9 Oktober 2020.
- Rahardjo, Satjipto, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung, Angkasa.
- Rahardjo, Satjipto, 1982, *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni.
- Rahardjo, Satjipto, 1983, *Hukum dan Perubahan Sosial – Suatu Tinjauan Teoritis Serta Pengalaman-Pengalaman di Indonesia*, Bandung, Alumni.

Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2015-2019.

Rizky, Fahreza, "Menteri Sofyan Beberkan Keuntungan Digitalisasi Dokumen untuk Berantas Mafia Tanah", <https://economy.okezone.com/read/2020/02/17/470/2169870/menteri-sofyan-beberkan-keuntungan-digitalisasi-dokumen-untuk-berantas-mafia-tanah>, diakses 9 Oktober 2020.

Seidman, Robert B., 1978, *The State, Law and Development*, New York, ST.Martin's Press.

Sumarjono, Maria Sri Wulani, 2018, *Regulasi Pertanahan dan semangat Keadilan Agraria*. Yogyakarta, STPN Press.

Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses.

Teubner, Gunther, 1983, "Substantive and Reflexive Element in Modern Law", *Law and Society Review*, Volume 17, Nomor 2.

TribunNews.com, 2020, "Kementerian ATR/BPN Targetkan 126 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar Tahun 2025", <https://www.tribunnews.com/nasional/2020/02/28/kementerian-atrbpn-targetkan-126-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-tahun-2025> diakses 8 Oktober 2020.

van Apeldoorn, L.J., 1975, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.

Wikipedia, tanpa tahun, Daftar negara menurut jumlah perangkat seluler, https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_negara_menurut_jumlah_perangkat_seluler diakses tanggal 15 Oktober 2020.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 Tentang Perlindungan Hutan

Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 Tentang Perlindungan Hutan

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Tata Hutan Dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2010
Tentang Penanganan Bencana Dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat atas Aset Tanah di Wilayah Bencana
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013
Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertipikat
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- Peratupan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang Dan Pertanahan Di Kawasan Ekonomi Khusus

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang
Pendaftaran Tanah Wakaf

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan
Informasi secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara
Blokir dan Sita

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2017 Tentang
Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka
Pengampunan Pajak

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

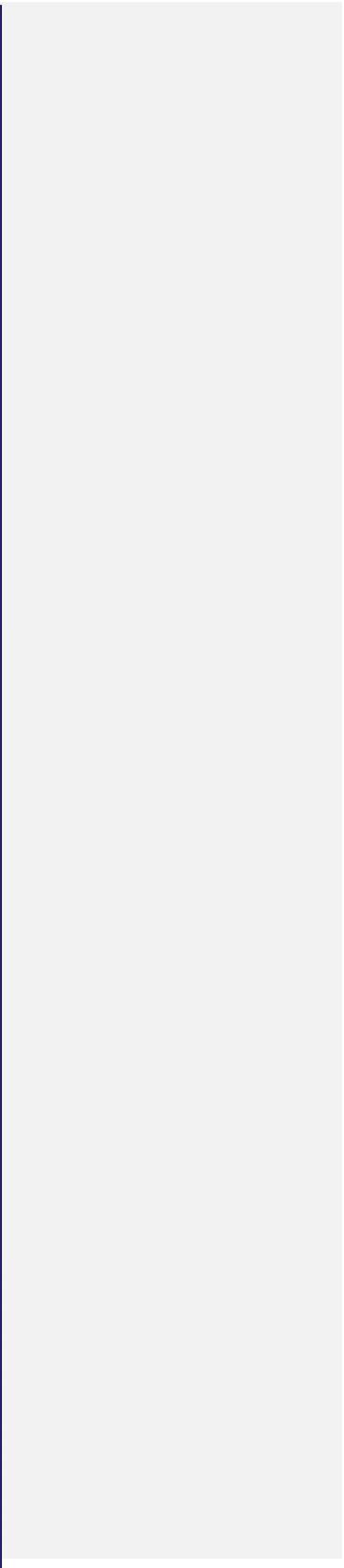
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan
Tanda Tangan Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan
Kedua PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 218 / PMK. 06 / 20 15 Tentang
Tata Cara Penyimpanan Dokumen Kepemilikan Barang Milik
Negara

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang
Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah



: (1) selama kurang lebih 35 tahun antara 1961 – 1997 hanya mampu mensertipikatkan tanah sekitar 30% atau 16,3 juta bidang tanah dari jumlah 55 juta bidang tanah; (2) sengketa tanah terus terjadi terutama berkaitan dengan batas tanah.

1. Sampai tahun 2015 jumlah bidang tanah sudah bertambah lebih dari 100% dibandingkan pada tahun 1997 menjadi sekitar lebih dari 100 juta bidang tanah. Sampai tahun 2015 baru sekitar 46 juta bidang tanah yang sudah terdaftar atau sekitar 42%. Pada saat sekarang jumlah bidang tanah sudah mencapai 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia. Untuk mempercepat pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Hasilnya ada sekitar 27 juta bidang tanah sudah terdaftar sehingga secara keseluruhan sudah mencapai 73 juta bidang tanah atau 58%.¹
2. Pelayanan bidang pertanahan masih menjadi sumber permasalahan terutama lamanya penerbitan sertipikat. Upaya pemberlakuan standar pelayanan yang sama bagi semua Kantor Pertanahan, namun realitanya masih ada pelaksanaan yang sama di setiap kantor pertanahan. Laporan Ombudsman masih menempatkan pelayanan bidang pertanahan pada tingkatan menengah atau kuning yang menunjukkan tingkat kepuasan publik masih sedang-sedang saja.¹
3. Konflik dan sengketa pertanahan masih terus berlangsung dan berkembang yang menunjukkan masih kurangnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Penyebab terjadinya sengketa sudah semakin meluas. Jika dulu berkaitan dengan batas kepemilikan tanah, sekarang sudah berkembang yaitu sengketa kepemilikan tanah, tumpang tindih kepemilikan, sertipikat ganda. Banyak faktor penyebab terjadinya sengketa, yang di antaranya adalah : (1) ketentuan hukum seperti masih adanya pengaturan tanda bukti yang seharusnya tidak dijadikan sebagai alat bukti lagi atau adanya kebijakan penerbitan surat keterangan pemilikan tanah oleh kepala desa berdasarkan kebijakan daerah; (2) komitmen oknum petugas dalam melaksanakan tugas kewajiban yang menurun; (3) nilai komersial tanah sudah menarik minat kelompok masyarakat untuk menempatkan tanah sebagai obyek konflik; (4) standar administrasi pengakhiran hak atas tanah yang belum rinci sehingga menimbulkan pembiaran tanah yang haknya berakhir menjadi obyek konflik.