



Bentuk Perlindungan Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik (Tinjauan Yuridis Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik)

Nora Hilma Sari

norahilma08@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Abstract *Land right certificates are valid as accurate evidence as stated in article 19 paragraph (2) letter C of the UUPA and article 32 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 concerning land registration. Land certificates were originally issued in analog form, but now the government has issued a new rule regarding proof of ownership of land namely Minister of ATR/BPN Regulation No. 1 of 2021 about electronic certificate. The presence of this electronic certificate is expected to be a solution to the problem of land disputes because everything has been systemized electronically. The purpose of this study is to provide knowledge and understanding of the position of electronic land certificates in land registration law in Indonesia. The problem approach method used is normative juridical using primary and secondary legal sources. The method of collecting legal materials uses a literature study. The results of this study are the guarantee of ownership of land rights with electronic certificates in the form of electronic document. Electronic certificates provide benefits to the community in the form of easy access to digital data and free from counterfeiting of land certificates which is a guarantee of legal certainty.*

Keywords : *Electronic certificate, Ministry of ATR/BPN*

Abstrak Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat Tanah semula diterbitkan dalam bentuk analog, akan tetapi saat ini pemerintah telah mengeluarkan aturan baru soal bukti kepemilikan tanah yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Hadirnya sertifikat elektronik ini harapannya dapat menjadi solusi atas permasalahan sengketa pertanahan karena semuanya sudah tersistem secara elektronik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai kedudukan sertifikat elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Adapun hasil penelitian ini adalah adanya jaminan terhadap Kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat elektronik dan menghasilkan luaran penelitian berupa dokumen elektronik berupa sertifikat elektronik (sertifikat-el). Sertifikat-el akan memberi manfaat pada masyarakat berupa kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertifikat tanah yang merupakan jaminan kepastian hukum.

Kata Kunci: Sertifikat Elektronik, Kementrian ATR/BPN

Pendahuluan

Era digital pada saat ini disebut Era Dirupsi Digital.¹Dirupsi digital merupakan perubahan secara besar-besaran yang menandai sebuah era dari yang sifatnya *offline* ke *online*. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi juga merambah kepada administrasi pertanahan dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah tersebut berupa data informasi elektronik, bukan lagi berupa buku. Transformasi sertifikat elektronik ini mendukung data *paperless office* di era digital, sehingga menjadi mudah dalam pemeliharaan dan

¹ A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, F.Aneska. Jakarta, 2009, hlm. 18

pengelolaan serta dapat diakses kapan saja dan dimana saja. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik². Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertifikat tersebut. Jadi bagi pemilik tanah, sertifikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat, karena apabila nama yang tertulis dalam sertifikat adalah nama pemegang sertifikat itu sendiri menjadi lebih sah dan berkekuatan hukum. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain. Pernyataan UUPA bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di peradilan umum, yaitu Pengadilan Negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan atau menuntut haknya dengan mengajukan bukti-bukti yang dimiliki. Para pihak yang bersengketa atau setiap orang yang memperlmasalahkan kebenaran suatu sertifikat dapat mengajukannya ke pengadilan, apabila dapat dibuktikan ketidakbenaran hak atas tanah tersebut, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan.³ Kecemasan publik tentang sertifikat tanah elektronik salah satunya didasari masalah keamanan. Sistem keamanan digital pemerintah untuk sertifikat tanah elektronik ini juga masih menjadi tanda tanya. Bagaimana apabila terjadi peretasan yang mengakibatkan kebocoran data penting masyarakat, sehingga bisa disalahgunakan pihak-pihak tidak bertanggung jawab ujung-ujungnya masyarakat juga yang dirugikan. Belum lagi, adanya potensi sistem data sertifikat elektronik jadi target peretas (*hacker*).

Seperti diketahui, beberapa kali situs dan pusat data milik instansi pemerintah mengalami peretasan. Tidak salah jika masyarakat pun meragukan rencana pemerintah soal perubahan sertifikat tanah

² Salle, A., Saleng, S., Pide, A.S.M., Patittingi, F., Nur, S.S., Lahae, K. *Bahan Ajar Hukum Agraria*, AS Publishing Makassar, 2011, hlm. 7.

³ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2003, hlm 3.

analog ke sertifikat tanah elektronik. Tidak sedikit masyarakat yang merasa bahwa dengan memegang Salinan Sertifikat tanah dalam bentuk fisik amatlah vital, terutama saat terjadi sengketa. Dari sisi hukum, rakyat berhak menyimpan sertifikat asli yang telah diterbitkan. Hal ini tidak boleh dihapus. Sertifikat elektronik, warkah tanah dan lain-lain dalam bentuk elektronik seharusnya menjadi sistem pelengkap saja yang bertujuan memudahkan data base tanah di Kementrian. Adanya dokumen elektronik seharusnya hanya menjadi data penyokong bila sertifikat yang dalam bentuk fisik rusak atau hilang. Jadi digitalisasi bukan bersifat menggantikan hak rakyat atas sertifikat asli.⁴

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Jaminan Perlindungan Hukum Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk Tanah Terdaftar dan Belum Terdaftar (Tinjauan Yuridis Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik).

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan penerbitan sertifikat elektronik untuk tanah terdaftar dan belum terdaftar menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat elektronik kepemilikan hak atas tanah ditinjau dari hukum positif Indonesia?

B. Metode Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Yaitu dengan mengkaji bahan-bahan hukum yang berisi aturan-aturan hukum yang bersifat normatif. Objek Penelitian ini adalah Sertifikat Tanah Elektronik pada tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar berdasarkan aturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Pendekatan dilakukan dengan terlebih dahulu menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait, beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu berhubungan dengan apa yang menjadi masalah dan diangkat dalam penelitian ini, serta sampai sejauh mana perundang-undangan di Indonesia mengatur masalah tersebut. Penelitian lebih ditekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis atau wawancara dengan para nara sumber⁵. Berdasarkan pada objek penelitian di atas agar mendapatkan hasil yang maksimal dan mendekati kebenaran dalam melakukan penelitian seorang penulis haruslah mempersiapkan hal-hal berkaitan yang diperlukan berkenaan dengan penelitian tersebut yakni dapat dengan cara meninjau, memahami dan menganalisa objek yang menjadi bahan penelitian tersebut. Ada 2 (dua) pendekatan untuk memperoleh kebenaran, yaitu Pertama pendekatan ilmiah, yang menuntut melakukan cara-cara atau langkah-langkah tertentu dengan prosedur tertentu agar dapat tercapai pengetahuan yang benar. Kedua, pendekatan non-ilmiah yang dilakukan berdasarkan prasangka, akal sehat, intuisi, penemuan serta pendapat otoritas atau pemikiran kritis

⁴ *Ibid.*, 56

⁵ Sonata, D. L., *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, 2014 8(1), 15-35.

Bahan hukum primer yang diambil dalam penulisan penelitian ini berbentuk peraturan perundang-undangan diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- d. Undang-Undang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- e. PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- f. Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik
- g. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Teknik pengumpulan bahan dalam penelitian ini guna untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan, maka digunakan teknik pengumpulan bahan hukum tersebut dengan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka untuk memperoleh data berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen-dokumen, termasuk peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisa menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu kegiatan pemaknaan dan penafsiran terhadap pengolahan bahan hukum yang diperoleh dari kepustakaan dan dokumen-dokumen dengan menekankan analisis pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antarfenomena, sehingga menghasilkan kesimpulan akhir yang dapat memaparkan permasalahan terkait Sertifikat Elektronik Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Untuk menguji Orisinalitas Penelitian ini dapat dilihat dari beberapa peneliti sebelumnya diantaranya:

1. Nama Peneliti I Wayan Jody Bagus Wiguna, Universitas Udayana Bali, dengan judul “Tinjauan Yuridis terkait Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik”.
2. Nama peneliti: Tut Wuri Handayani, Universitas Diponogoro dengan judul Tesis “Pengakuan Tanda Tangan pada Suatu Dokumen Elektronik di dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata di Indonesia”,
3. Nama peneliti: Ana Silviana, Universitas Diponegoro, Judul Penelitian: “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dapat dibuktikan. Pembuktian terkuat kepemilikan hak atas tanah adalah melalui sertifikat tanah. Hal tersebut sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “Sertifikat 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.

Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut harus dimulai dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (BPN). Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah dalam wujud lembaran kertas di mana bentuk terakhir yang digunakan adalah lembaran kertas berwarna hijau yang berisi data fisik dan data yuridis yang berisi nomor sertifikat, jenis hak, nama pemegang hak dan surat ukur sehingga melalui sertifikat tersebut dapat diketahui pemilik tanah dan luas serta bentuk bidang tanahnya dan catatan-catatan perubahan ataupun pembebanan hak atas bidang tanah tersebut. Data sertifikat tersebut juga tersimpan di Kantor Pertanahan dalam bentuk Buku Tanah.⁶

Pada tanggal 12 Januari 2021 Pemerintah lewat Kementerian ATR/BPN, telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik atau (e-sertifikat). Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar, atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya.

Hadirnya sertifikat elektronik di tengah-tengah masyarakat membuat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus menyosialisasikan mengenai apa itu sertifikat elektronik kepada seluruh lapisan masyarakat, serta menjamin bahwa Sertifikat Elektronik dapat menjamin data-data pertanahan milik masyarakat. Hal tersebut sejalan dengan pernyataan yang disampaikan oleh Menteri ATR/Kepala BPN, Sofyan. A. Djalil, bahwa Sertifikat elektronik itu sejatinya merubah bentuk dari kertas menjadi digital. Alasan diluncurkannya sertifikat elektronik ini diantaranya untuk mempermudah pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, diantaranya mencegah adanya pemalsuan sertifikat tanah dan memberantas praktik mafia tanah. Dengan hadirnya sertifikat tanah ini nantinya juga dapat mencegah terjadinya rekayasa dokumen pertanahan, mulai dari pembuatan peta bidang, surat ukur, hingga penerbitan sertifikat. Sebelum meluncurkan sertifikat elektronik, Kementerian ATR/BPN telah melakukan beberapa layanan elektronik, yaitu pengecekan tanah melalui aplikasi sentuk tanahku, zona nilai tanah, hak tanggungan, dan roya.

Mekanisme untuk penggantian sertifikat analog ke sertifikat elektronik adalah tidak ditarik oleh kantor pertanahan seperti berita yang beredar dalam masyarakat. Masyarakat telah salah menafsirkan Pasal 16 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, yang berbunyi: “Kepala Kantor

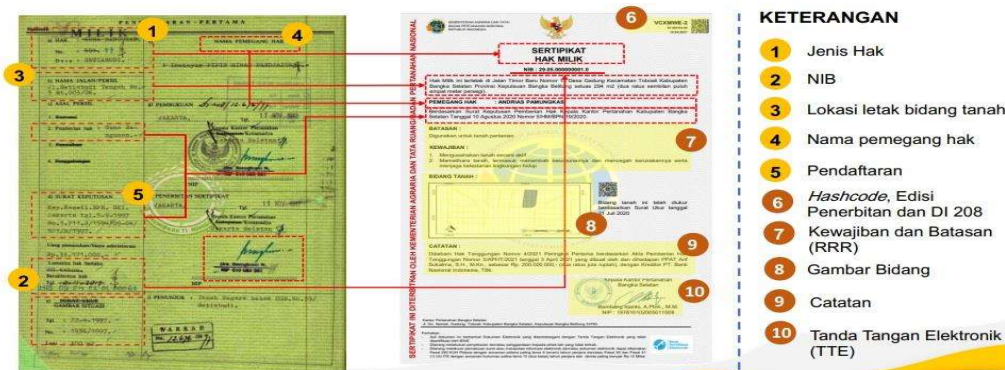
⁶ Novita Riska Ratih, “Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum”, Malang: Universitas Islam Malang, 2021, Hal. 4

Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.” Akan tetapi kepala kantor pertanahan tidak akan menarik sertipikat di masyarakat, tapi apabila masyarakat datang ke kantor pertanahan dan ingin mengelektronikan sertipikat analognya menjadi sertipikat elektronik maka sertipikat analognya akan ditarik dan disimpan dikantor pertanahan, atau dengan kata lain sertipikat analog itu ditukar menjadi sertipikat elektronik dan sertipikat analognya tidak dikembalikan lagi ke pada pemiliknya.⁷

Untuk keamanan data pada sertifikat elektronik, Kementerian ATR/BPN menjamin jika sistem digital yang ada dalam sertifikat elektronik sangat aman, bahkan lebih aman dari sertifikat analog. Sertifikat elektronik sudah dilengkapi dengan *QR Code*, *Hashcode* dan tanda tangan elektronik, tentunya hanya dapat diakses oleh pemilik/ yang bersangkutan saja atau dalam kata lain tidak sembarangan orang dapat mengakses sertifikat elektronik tersebut.

Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), Virgo Eresta Jaya mengatakan dari sisi keamanan, sertifikat tanah elektronik ini untuk menghindari pemalsuan, karena tidak dapat dipalsukan. Keamanan juga dapat dijamin karena seluruh proses pengamanan informasi menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Pada saat penandatanganan digital dilakukan, operasi kriptografi melekatkan sertifikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik. Jadi, dalam sertifikat elektronik akan dijamin keutuhan data, datanya tidak dikurangi atau berubah dan untuk kerahasiaan kita sudah dilindungi oleh pengamanan dengan menggunakan teknologi persandian dari BSSN.⁸

Berikut ini bentuk perbedaan sertipikat tanah konvensional dan sertipikat tanah elektronik



sumber : Kementerian ATR/BPN dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik.

1. Penerbitan Sertifikat Elektronik

Penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertipikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar.⁹

⁷ “Ruang Bumi”, https://ppid.atrbpn.go.id/files/20200922104418NAV/cms/newsletter/Ruang_Bumi_Edisi_1_2021_compressed4.pdf, diakses pada tanggal 6 September 2022 pukul 20.00 WIB.

⁸ “Sertifikat Elektronik Ini Penampakannya”, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210204091048-4-220922/sertifikat-tanah-sudah-elektronik-ini-penampakannya>, diakses pada 6 September 2022 Pukul 20.20 WIB.

⁹ Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

1) Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk Tanah yang Belum Terdaftar

Pada kegiatan ini dilaksanakan melalui sistem elektronik yang meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁰

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Hasil dari pengumpulan dan pengolahan data fisik ini terdiri atas:¹¹

1. gambar ukur;
2. peta bidang tanah atau peta ruang;
3. surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang; dan/atau
4. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diberikan nomor identifikasi bidang tanah, yang merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.¹²

Nomor identifikasi bidang tanah terdiri dari 14 digit, yaitu:¹³

- a) 2 digit pertama merupakan kode Provinsi;
- b) 2 digit berikutnya merupakan kode Kabupaten/Kota;
- c) 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan
- d) 1 digit terakhir merupakan kode bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya

Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.¹⁴ Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud diatas dapat berupa:¹⁵

- a) Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik; dan/atau
- b) Dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik.

c. Penyajian data fisik dan data yuridis

Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa dokumen elektronik, terdiri atas:¹⁶

- a) risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*);
- b) pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;
- c) berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;

¹⁰ Pasal 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹¹ Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹² Pasal 9 Ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹³ Pasal 9 Ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹⁴ Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹⁵ Pasal 10 Ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹⁶ Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

- d) keputusan penetapan hak; dan/atau
- e) dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis.

d. Penerbitan Sertifikat

Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf, didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik tersebut dan akses atas sertipikat-el pada sistem elektronik diberikan kepada pemegang hak/nazhir sebagai tanda bukti kepemilikan hak.¹⁷ Perlu diperhatikan, dalam hal sertipikat-el dan aksesnya tidak akan diberikan kepada pemegang hak/nazhir apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan, hingga sengketa tersebut dinyatakan selesai.¹⁸

- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2) Penggantian Sertipikat Menjadi Sertipikat-el untuk Tanah yang Sudah Terdaftar

Terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf, dapat dilakukan penggantian sertipikat menjadi sertifikat elektronik¹⁹ melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.²⁰ Perlu dicatat, pergantian sertipikat menjadi sertifikat elektronik ini dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sistem elektronik.²¹ Jika belum sesuai, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi yang meliputi:²²

- a. data pemegang hak;
- b. data fisik; dan
- c. data yuridis.

Setelah data-data di atas sesuai, dilakukan penggantian sertipikat menjadi sertifikat elektronik, termasuk juga di dalamnya penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik.²³ Terhadap sertifikat tanah yang lama, Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertipikat tersebut untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.²⁴ Terhadap seluruh warkah tersebut kemudian dilakukan alih media (*scan*) dan disimpan pada pangkalan data.²⁵ Sehingga, sebagaimana yang telah dijabarkan di atas, terhadap sertifikat yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 diundangkan dapat dilakukan penggantian sertipikat menjadi sertifikat elektronik. Dalam hal ini, pemilik sertifikat tidak perlu melakukan pendaftaran ulang. Melainkan cukup mengajukan

¹⁷ Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹⁸ Pasal 13 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

¹⁹ Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²⁰ Pasal 14 Ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²¹ Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²² Pasal 15 Ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²³ Pasal 16 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²⁴ Pasal 16 Ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²⁵ Pasal 16 Ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

permohonan penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

2. Kekuatan Hukum Sertifikat Elektronik

Guna menciptakan pelayanan kepada masyarakat secara cepat dan tepat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana menggantikan sertifikat tanah dalam bentuk analog/fisik menjadi sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Diharapkan dengan adanya pembaharuan bentuk sertifikat tersebut, dapat memudahkan masyarakat terkait dengan pelayanan pertanahan serta meminimalisir atau menekan adanya sengketa tanah. Terjadinya pemalsuan sertifikat tanah, sertifikat tanah ganda atau sertifikat tanah tumpang tindih serta maraknya mafia tanah merupakan penyebab terjadinya berbagai sengketa tanah yang pada akhirnya akan merugikan masyarakat. Hal ini berarti bahwa sertifikat hak atas tanah tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Sehingga pada dasarnya pemerintah memang membutuhkan suatu terobosan hukum yang baru, yang mampu mengimbangi perkembangan dinamika masyarakat yang semakin kompleks. Sebab jika terjadi perubahan dalam masyarakat maka keperluan hukum masyarakatpun menghendaki perubahan serta tambahan baik kaidah hukum positifnya maupun lembaga hukumnya.²⁶

Apabila dilihat dari sisi hukum positif, apakah sertifikat tanah elektronik ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat konvensional sebagai tanda bukti hak atas tanah. Menurut Pasal 84 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik”. Selanjutnya pada Pasal 84 Ayat (3) dijelaskan bahwa, “Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.”

Pernyataan UUPA bahwa sertipikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di pengadilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan atau menuntut haknya dengan mengajukan bukti-bukti yang dia miliki.²⁷ Para pihak yang bersengketa atau setiap orang yang mempermasalahkan kebenaran suatu sertipikat dapat mengajukannya ke pengadilan, apabila dapat dibuktikan ketidakbenaran hak atas tanah tersebut, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Untuk sengketa kepemilikan tanah ditangani oleh pengadilan umum sedangkan keberatan atas penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (4) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana seseorang dapat mengajukan gugatan di PTUN setempat karena keterbatasan atas Surat Keputusan Badan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan tersebut.²⁸

²⁶ Yusra, D., “Politik Hukum Hakim Dibalik Penemuan Hukum (Rechtsvinding) dan Penciptaan Hukum (Rechtschepping) pada Era Reformasi dan Transformasi”, *Lex Jurnalica*, 10 (2), 2013, hal. 63-71.

²⁷ Elza Syarif, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), Cet. Ke.1, hlm. 75.

²⁸ *Ibid*, hlm. 76.

Beberapa peraturan perundang-undang yang mengakomodir terkait sertifikat elektronik atas kepemilikan tanah menjadi satu rujukan hukum bahwa sertifikat elektronik/digital diakui dokumen elektronik sebagai alat bukti sehingga memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hukum pembuktian. Oleh karena itu secara yuridis aturan Sertipikat Eleketronik / digital atau yang disebut dengan e-Sertipikat memiliki kedudukan hukum yaitu kedudukan hukum ditinjau dari Hukum Acara Pidana dan kedudukan hukum ditinjau dari Hukum acara Perdata, dengan penjelasan sebagai berikut:²⁹

A. Ditinjau Dari Hukum Acara Pidana

Para penegak hukum seperti Polisi, Jaksa dan juga Hakim, memiliki otoritas untuk memberlakukan dan memberdayakan hukum, apa yang terumus dalam hukum merupakan pusat rujukan dalam menjalankan tugas-tugasnya. Hal terkait pembuktian dokumen e-sertipikat yang diakui dalam hukum acara pidana terdapat dalam pasal 184 ayat (1). yang menyatakan bahwa alat bukti yang sah adalah: keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa. Dalam sistem pembuktian hukum acara pidana yang menganut stelsel negatif wettelijk, hanya alat-alat bukti yang sah menurut undang-undang yang dapat dipergunakan untuk pembuktian. Pada pasal 184 ayat (1) telah menentukan secara limitatif alat bukti yang sah menurut undang-undang, sehubungan dengan kemajuan era teknologi, telah membuat tatanan sosial dan sistem nilai yang baru, dimana pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk mengganti sertifikat tanah berbahan kertas menjadi sertifikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. sehingga membawa pengaruh dalam tatanan hukum dan sistem peradilan pidana. Dengan diberlakukannya peraturan tentang e-sertipikat tanah, ada pengaturan baru tentang alat-alat bukti berupa dokumen elektronik. Selama sertifikat elektronik berasal dari sistem elektronik beroperasi dengan wajar artinya ada kode identitas yang menjelaskan detail pemilikan hak tanah, maka Hakim harus menerima alat bukti elektronik tersebut dalam persidangan. Pasal 5 Permen ATR/BPN menyatakan secara tegas tentang pengakuan atas e-sertifikat menjadi alat pembuktian persidangan yang sah. Hal ini menjadi terobosan baru dalam pengembangan alat bukti dalam hukum pembuktian Indonesia. Sehingga, alat bukti ini dapat dijadikan sebagai kekuatan penyelesaian sengketa tanah di persidangan.

B. Ditinjau dari Hukum Acara Perdata

Hukum acara perdata mengatur segala ketentuan yang memberi kesempatan tentang cara yang ditempuh subyek hukum untuk bisa mendapatkan kembali haknya tanpa melanggar hukum. Salah satu proses dalam hukum acara perdata adalah pembuktian. Hukum acara perdata di Indonesia diatur dalam dua produk hukum warisan Belanda, yaitu: HIR (Herziene Indonesische Reglement) dan R.Bg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten). Pengaturan alat bukti pada Pasal 1866 HAP sejalan dengan Pasal 164 HIR dan Pasal 284 R.Bg yang menjelaskan 5 (lima) jenis alat bukti yang dapat berbentuk: tulisan, kesaksian, sumpah, pengakuan, dan persangkaan. Berdasarkan hukum acara perdata, keputusan dapat diambil oleh hakim apabila didasarkan pada ketersediaan alat bukti yang sah. Alat yang dianggap sah tersebut adalah mengacu pada yang sudah ditetapkan pada H.I.R dan R.Bg. Namun, saat ini bagaimanapun pengaturan alat bukti telah mengalami perkembangan

²⁹ Muhd. Nafan, "Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia", *Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Jakarta* Vol. 6 Edisi 1 Tahun 2022, Hal. 3342-3355

mengingat mulai digunakannya dokumen digital sebagai bukti hukum yang sah. Dalam hal ini pengaturan sertifikat elektronik yang dihasilkan denganr poses digital mulai pendaftaran sampai penerbitannya. Peraturan Menteri Agraria pada tahun 2021 sudah menjelaskan bahwa e-sertipikat tanah dapat dijadikan sebagai bukti hukum yang sah sebagaimana pasal 5 peraturan Menteri tersebut memberikan kekuatan hukum untuk dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam hukum acara dan penambahan jenis alat bukti baru di persidangan, yaitu e-sertipikat.

Peralihan data tertulis ke bentuk data elektronik sudah diatur terlebih dahulu oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Bahwa e-sertipikat adalah barang bukti yang terbuka dan dapat digunakan dalam persidangan. Hal ini kemudian dapat disandingkan dengan Pasal 137 HIR yang menyebutkan “Pihak-pihak dapat menuntut melihat surat-surat keterangan lawannya dan sebaliknya, surat mana diserahkan kepada Hakim buat keperluan itu”.

Untuk menjaga asas keterbukaan pembuktian di persidangan, ketentuan dari pasal 137 HIR tersebut juga harus dapat diterapkan untuk sertipikat elektronik ketika pihak lawannya minta diperlihatkan. Sertipikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik dapat dikategorikan sebagai alat bukti elektronik yang memiliki kekuatan pembuktian yang disamakan dengan alat bukti surat/tulisan yang dibuat di atas kertas dan hasil cetaknya sebagai bentuk pembuktian sah. Hal ini merupakan rujukan legitimasi kedudukan e-sertipikat untuk dapat dipergunakan sebagai bukti di persidangan sepanjang data yang tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah (dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah.

PENUTUP

KESIMPULAN

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dapat dibuktikan yaitu melalui sertifikat tanah. Untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut harus dimulai dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (BPN). Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah dalam wujud lembaran kertas di mana bentuk terakhir yang digunakan adalah lembaran kertas berwarna hijau yang berisi data fisik dan data yuridis yang berisi nomor sertifikat, jenis hak, nama pemegang hak dan surat ukur. Pada tanggal 12 Januari 2021 Pemerintah lewat Kementerian ATR/BPN, telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik atau (e-sertifikat). Alasan diluncurkannya sertifikat elektronik ini diantaranya untuk mempermudah pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, diantaranya mencegah adanya pemalsuan sertifikat tanah dan memberantas praktik mafia tanah. Dengan hadirnya sertifikat tanah ini nantinya juga dapat mencegah terjadinya rekayasa dokumen pertanahan, mulai dari pembuatan peta bidang, surat ukur, hingga penerbitan sertifikat. Sebelum meluncurkan sertifikat elektronik, Kementerian ATR/BPN telah melakukan beberapa layanan elektronik, yaitu pengecekan tanah melalui aplikasi sentuk tanahku, zona nilai tanah, hak tanggungan, dan roya.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Sofyan Djalil bahwa mekanisme untuk penggantian sertifikat analog ke sertifikat elektronik adalah tidak ditarik oleh kantor pertanahan seperti berita yang beredar dalam masyarakat. Akan tetapi apabila masyarakat datang ke kantor pertanahan dan ingin

mengelektronikan sertipikat analognya menjadi sertipikat elektronik maka sertipikat analognya akan ditarik dan disimpan dikantor pertanahan, dengan kata lain sertipiat analog tidak dikembalikan kepada pemiliknya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Chandra, S. 2003. Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan. Jakarta: Grasindo.
- Diantha, I Made Pasek. 2016. Metode Penelitian Hukum Normatif "Dalam Justifikasi Teori Hukum" Cetakan Ke 2. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hasan, A. Madjedi. 2009. Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum. Jakarta: F.Aneska.
- Indroharto. 1993. Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Cetakan I. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kusumo, Sudikno Marto. 2006. Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke Tujuh. Yogyakarta: Liberty.
- Marzuki, P.M. 2005. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- Salle, A, Saleng, S, dkk. 2011. Bahan Ajar Hukum Agraria. Makassar: ASPublishing.
- Syamsyudin, M. 2007. Operasionalisasi Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

JURNAL

- Harsono, Boedi. 2002. "Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional." Jambatan 72.
- Sonata, D.L. 2014. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris : Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum." Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum 15-35.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.