

# Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan

Volume 2 Nomor 1

Maret 2022

## TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021

Risti Dwi Ramasari, Shella Aniscasary\*

### *Abstract*

*Land certificates are documents of proof of land ownership rights as the final product of the land registration process. The purpose of the study is to provide knowledge and understanding of the legal power of electronic land certificates and provide knowledge and understanding of the position of electronic land certificates in land registration law in Indonesia. research method using normative juridical. Electronic certificates are included in authentic deeds even if they are in electronic form. Electronic certificate contains Electronic signature. In the rule of law in Indonesia, there has never been a definition of the word signature, which actually has two basic functions as a sign of the identity of the signing and the sign of approval of the signing of the obligations attached to the deed. Electronic land certificates have a position as strong evidence in land registration law in Indonesia, land registration procedures to obtain electronic certificates must refer to the Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates.*

**Keywords :** Government, Land Registration, Electronic Certificate.

### **Abstrak**

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Tujuan penelitian untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai Kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dan memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai kedudukan sertifikat tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia. metode penelitian menggunakan yuridis normatif. sertifikat elektronik termasuk kedalam akta autentik sekalipun dalam bentuk elektronik. Sertifikat elektronik mengandung tanda tangan Elektronik. Dalam kaidah hukum di Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai dua fungsi dasar sebagai tanda identitas penandatanganan dan tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta. sertifikat tanah elektronik memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik haruslah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

**Kata kunci :** Pemerintah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Elektronik.

---

\*Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Lampung.

**Correspondence:** Shella Aniscasary, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, Indonesia. Email: [shellaaniscasari@gmail.com](mailto:shellaaniscasari@gmail.com)

## Pendahuluan

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Maka dari itu hubungan antara manusia dengan tanah tak dapat dipisahkan, karena tanah juga memiliki fungsi ekonomi, politik, sosial dan budaya pada kehidupan masyarakat manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah menjadi sangat esensial. Sifat hubungan itu senantiasa berkembang menurut perkembangan budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik dan ekonomi. Olehnya itu tanah persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.(Aminuddin Salle dkk, 2010:16)

Indonesia yang terdiri dari beribu pulau memiliki sumber daya alam yang sangat berharga di mana keseluruhan itu semestinya digunakan untuk mewujudkan kesejahteraan bangsa dan negara. Sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang secara konstitusional memberikan landasan hukum tentang penggunaan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menegaskan amanat dari konstitusi tersebut, yang menyatakan bahwa: "Seluruh bumi, air dan luar angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah republik Indonesia adalah sebagai karunia tuhan yang maha esa." Dari ketentuan ini dapat dinyatakan bahwa pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Pernyataan Pasal 1 ayat (2) UUPA tersebut merupakan pengaturan dari hak bangsa yang merupakan hak penguasaan yang tertinggi atas tanah bersama dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan lain atas tanah. Dari pengertian dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA

tersebut dapat dikemukakan bahwa sumber daya alam tanah merupakan bagian hak berbangsa yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia, sehingga hak atas tanah merupakan hak berbangsa bagi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan atas tanah tersebut. Oleh karena itu tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan tersebut bukanlah kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Mereka hanya diperbolehkan menggunakannya dengan pembatasan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa "sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pengertian tanah dapat dipakai dalam berbagai arti, sehingga penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, tanah diartikan sebagai permukaan bumi. Bahwa "atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian, definisi tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi 2 (dua) dengan ukuran panjang dan lebar.(Boedi Harsono, 2009:26)

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan. Aspek penguasaan tanah adalah bagian utama dalam politik agraria, di mana tanah sangat menentukan dalam membentuk struktur sosial masyarakat.(Enny Agustina, 2021:10) Tanah menjadi modal utama dalam membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Maka dari itu dalam sebuah negara mestilah menyandarkan pengaturan tentang kepemilikan tanah dan pemanfaatan potensi tanah yang mengarah pada aspek keadilan serta secara objektif memandang bahwa tanah juga merupakan modal utama menuju terbangunnya negara industri. Yang dimaksud pemanfaatan tanah dalam aspek keadilan adalah pengaturan akses masyarakat dalam hal kepemilikan tanah sebagai sumber kehidupan manusia baik secara ekonomi, sosial, dan budaya.

Kemudian, yang dimaksud dengan pemanfaatan tanah secara objektif adalah perencanaan strategis pemanfaatan tanah serta potensi yang terkandung di dalamnya dalam menopang tumbuhnya produktivitas masyarakat serta terbangunnya industrialisasi sebagai modal utama membangun negara yang mandiri, berdaulat serta berkepribadian sehingga menjadi bangsa yang bermartabat. Tanah sebagai sumber kehidupan sangat berpengaruh dalam membangun dalam kehidupan berbangsa dan bernegara(Muhammad Fachri Herazwa, 2021:10).

Dalam UUPA, asas hak menguasai negara atas tanah itu diatur dan diturunkan ke macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun

badan hukum. Negara memberikan beberapa macam hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dengan maksud agar si pemegang hak mengelola tanah sesuai hak tersebut sejauh tidak bertentangan dengan batas-batas yang ditetapkan negara. Pemegang hak juga dibebani kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah itu dalam rangka menyokong kepastian hukum. UUPA serta aturan-aturan pelaksananya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.(Elza Syarie, 2014:27)

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintahan Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah(Nur Hidayani Alimuddin, 2021:5).

Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional berencana untuk memberlakukan dan menerapkan sertifikat elektronik sebagai bukti pemilikan hak atas tanah. Sertifikat elektronik ini berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang /Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Dalam pengaturannya disebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, untuk tanah yang belum terdaftar atau pengganti sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadibentuk digital.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan secara teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani. Pengertian dari pendaftaran tanah tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Jo PP Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi rakyat di bidang pertanahan. Pengumpulan data fisik di lapangan

dapat dilakukan oleh pihak ketiga, namun hasil akhirnya haruslah dilakukan pengesahan oleh pejabat yang oleh pemerintah dinyatakan memiliki wewenang untuk itu. Hasil pengumpulan data fisik tersebut perlu disahkan oleh pejabat yang berwenang karena bertujuan agar dapat digunakan sebagai alat bukti.(Boedi Harsono, 2002:72)

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum atau dikenal dengan sebutan *recht cadaster* atau *legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang akan diberikan dalam pendaftaran tanah ini antara lain terkait dengan kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak dan obyek hak. Hasil akhir dari pelaksanaan pendaftaran tanah ini berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut(Ahmad Yani. 2021:13). Diberikannya jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah merupakan salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Upaya untuk dapat mewujudkannya adalah melalui tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas, serta konsisten.

Bagi pihak yang berkepentingan juga akan lebih mudah memperoleh informasi yang terkait dengan tanah tersebut, misalnya informasi mengenai subyek, obyek dan hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut. Dalam pengaturannya, pemerintah berkewajiban menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah yang penyelenggarannya dilaksanakan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pengaturan mengenai kewajiban pemerintah ini terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA(Ana Silviana, 2021:13).

Telah diuraikan sebelumnya bahwa produk final dari proses penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah berupa sertifikat tanah yang akan dilaksanakan alih media dari sertifikat analog menjadi sertifikat tanah elektronik. Dalam sistem HIR dan Hukum Acara Perdata, hakim mendasarkan pembuktian pada alat-alat bukti yang sah, hal ini berarti dalam mengambil keputusan, hakim hanya diperbolehkan mengambil keputusan dengan didasarkan pada alat-alat bukti yang ditetapkan oleh undang-undang saja. Pada Hukum Acara Perdata, alat-alat bukti ditentukan dalam Pasal 164 HIR, 284 RBg dan 1866 KUHP(Muh Arif Suhattanto, 2021:7). Dalam hukum pembuktian perdata di Indonesia, secara yuridis formal belum mengakomodir dokumen atau informasi elektronik sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Namun dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2007 tentang Dokumen Perusahaan, Indonesia sebetulnya telah mulaimengakomodir penggunaan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah.Sebagai contoh dalam hukum Pasar Modal, terdapat istilah *online trading* yang terdapat pada bursa efek serta penggunaan sarana elektronik dalam penyimpanan informasi dan dokumen pada suatu perusahaan.(Sudikno Marto Kusumo, 2006:23)

Dalam undang-undang pokok agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c ada disebutkan “surat tand abukt hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini

sering kali ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dalam arti lain, bila pada kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan terhadap bidang tanah tersebut, maka surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.(Lubis MHD Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008:207)

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan Undang No.5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjaminkepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda buktihak berupa sertifikat.(M. Abdurrahman, 2008:23)

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta pembebanannya dengan hak-hak lain haruslah didaftarkan, sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya(Novita Riska Ratih, 2021:11). Untuk itu jelas pemberian ataupenetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemerian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga Undang-Undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechts kadaster* yang bertujuan menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Namun pada kenyataannya, sehingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan baru sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah(Leonardo Refialy, Dkk, 2015:5). Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PP Nomor 18

tahun 2021 disebut dengan sertipikat tanah.

Sertifikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c, Artinya bahwa sertipikat ini daya pembuktianya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/ atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Jo PP Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah). (Fakhriah Efa Laela, 2013:29)

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. (Shinta Dewi, 2009:54). Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. (Arba H.M, 2015:17) Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021.

Korea Selatan sejak tahun 1998 telah menerapkan sertipikat tanah elektronik oleh instansi Korea *Land Information System* yang bertugas untuk melakukan duplikasi dan konsistensi data pertanahan. Malaysia sudah mulai proses digitalisasi data pertanahan sejak tahun 2018 dengan munculnya beberapa aplikasi pertanahan seperti e-Tanah, e-Kadaster, dan *My Geo Name*. Demikian juga negara Singapura dan Filipina juga sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik dalam pembuktian hak kepemilikan atas tanahnya, dapat dikatakan Indonesia terbilang ketinggalan soal sertipikat tanah elektronik. Teknologi memang telah mendorong untuk lebih mudah memberikan pelayanan secara cepat, mudah dan praktis. Sebetulnya BPN dalam masa pandemi *Covid-19* telah memberikan layanan pertanahan di empat bidang pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik, yaitu layanan Hak Tanggungan Elektronik, informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan sertipikat tanah, dan pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT), yang sudah berlaku di seluruh wilayah Kantor Pertanahan di Indonesia. Namun untuk layanan sertipikat tanah elektronik masih ada kendala karena adanya reaksi pro dan kontra di masyarakat, sehingga harus ditunda.

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas maka permasalahan dalam penelitian adalah bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021

tentang sertifikat tanah elektronik dan bagaimanakah kedudukan sertifikat tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di indonesia.

### Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan adalah, pendekatan Yuridis Normatif dan pendekatan Empiris. Prosedur pengumpulan data terdiri dari studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*). Sedangkan pengolahan data dilakukan dengan metode editing, sistematisasi, dan klasifikasi data. Setelah data terkumpul kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan(Ishaq,2017:10).

### Analisis dan Diskusi

#### A. Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Tanah Elektronik

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan dan oleh UUPA, tidak akan mempunyai makna dan atau arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian dari tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya untuk dipermukaan. Maka ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.Adapun macam-macam hak atas tanah diantaranya:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai
- d. Hak Sewa
- e. Hak Membuka Tanah
- f. Hak Memungut Hasil Hutan

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja dan juga harus dikaji dari segi hukumnya. Pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik / pemegang hak atas tanah menurut hukum tanah nasional diatur dalam beberapa pasal didalam UUPA, antara lain sebagai berikut:

1. Pasal 19 ayat (2) huruf c.

*Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

2. Pasal 23 ayat (2)

*Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

3. Pasal 32 ayat (2)

Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

#### 4. Pasal 38 ayat (2)

Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Hal tersebut akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak atau yang disebut sebagai sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan(Christiana Sri Murni, 2018:12).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana menggantikan sertifikat tanah dalam bentuk fisik menjadi sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Salah satu alasannya adalah untuk meminimalisir atau menekan sengketa hingga pemalsuan yang selama ini marak terjadi. Namun banyak pertanyaan yang timbul di masyarakat mengenai bagaimana kekuatan hukum sertifikat elektronik ini. Pakar Hukum Agraria, Kurnia Warman, mengatakan sertifikat elektronik tetap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik. Kekuatannya sama. Sertifikat itu baru dikatakan dia sah kalau dia cocok dengan buku tanah jadi kekuatan sertifikat itu bukan pada fisik yang dilihat di copy-an itu yang dipegang oleh orang itu. tetapi kecocokannya dengan yang ada di buku tanah. jadi apapun bentuk wujud dari salinan buku tanah itu apakah disalin dalam bentuk elektronik yang yang disebut sertifikat elektronik ataupun disalin dalam bentuk fisik itu sama kekuatan hukumnya.

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Adapun untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah harus melalui serangkaian proses yang disebut pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya(Ilyas Ismail, 2011:7).

Adapun tujuan dari penerbitan sertifikat tanah secara elektronik bertujuan untuk efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah; pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin; intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL; trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0; sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan; akan

menaikkan nilai Registering Property dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business Indonesia*; akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%; persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional; meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi.

Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 mendefinisikan sertifikat elektronik adalah "Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik". Sehingga hasil dari kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu: "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.

Kedudukan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu "diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan". merujuk pada dasar pertimbangan (konsideran) Peraturan Menteri mengacu pada UUPA dan peraturan pelaksanaanya serta peraturan perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Maka dapat disebut bahwa Peraturan Menteri mengenai sertifikat-el dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi, yang menunjukkan dasar wewenang dari menteri-menteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang. Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Permen Sertifikat-el tersebut.

Mengenai kekuatan sertifikat elektronik penjelasan serupa juga dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) pada pasal 5 ayat (2) adalah bukti kepemilikan yang valid berdasarkan ketetapan hukum acara yang sah di Indonesia. Maka berdasarkan peraturan perundang-undangan sertifikat elektronik termasuk kedalam akta autentik sekalipun dalam bentuk elektronik. Sertifikat elektronik mengandung tanda tangan Elektronik. Dalam kaidah hukum di Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai dua fungsi dasar sebagai tanda identitas penandatanganan dan tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.

## B. Kedudukan Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Sertifikat tanah pada substansinya ialah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan dan diberikan kepada yang berhak sebagai surat tanda bukti hak. Sertifikat tanah merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah, maka persoalan bentuk sertifikat tidak menjadi persoalan, baik dalam bentuk analog/fisik kertas, elektronik maupun virtual.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "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.

Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Lebih seiring dengan perkembangan dalam masyarakat mengenai teknologi dan informasi, timbul berbagai macam aktivitas yang mengarah pada elektronik, begitu banyak kegiatan dalam dunia elektronik. Sebelumnya mengenai pengaturan alat bukti elektronik sudah diatur dalam Undang-Undang No 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE). Tentunya muncul berbagai alat bukti dalam hubungan keperdataan maupun pidana seperti adanya kegiatan *e-commerce* dan *e-contract*, dimulai dengan munculnya fotocopy sampai dikenai dan digunakan alat bukti elektronik . Bukti elektronik yang dimaksud adalah berupa Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik, alat bukti elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan sistem yang diatur dalam undang-undang, seperti dapat dijamin keutuhannya, kebenarannya, keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan atas tampilannya yang juga dapat diakses sehingga menerangkan suatu keadaan. Eksistensi alat bukti elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah semakin kuat dengan adanya Undang-Undang No 11 Tahun

2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE) yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi Informasi elektronik dan / atau dokumen elektronik dan / atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, dan ayat (2) yang berbunyi: Informasi elektronik dan / atau dokumen elektronik dan / atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Sertifikat tanah elektronik ini tidak menghapus fungsi sertifikat tanah konvensional yang juga dapat menjadi alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keduanya baik sertifikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah(Sahnani, 2016:16). Peraturan Pemerintah ini merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pada Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan atau dokumen elektronik.

Bahwa pada proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan pendaftaran tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya) (Samun Ismaya, 2011:10).

Berdasarkan uraian diatas maka sertifikat tanah elektronik memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik haruslah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Mekanisme penerbitan sertifikat elektronik sesuai dengan Peraturan Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik diawali dengan penerbitan sertifikat untuk pertama kali dan dilanjutkan dengan penggantian sertifikat konvensional dengan sertifikat elektronik, meski hal ini tidak bersifat wajib, hal ini dirasa penting untuk diterapkan untuk meminimalisir pemalsuan dokumen.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan bahwa Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik

kesimpulan bahwa kekuatan hukum pada sertifikat elektronik merujuk sumber hukumnya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. karena hanya mengatur tentang sertifikat elektronik. Di sisi lain, sumber hukum utama dalam pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaanya. merujuk pada dasar pertimbangan (konsideran) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaanya. Sertifikat tanah elektronik memiliki kedudukan hukum sebagai alat bukti yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah elektronik pada prinsipnya sama dengan sertifikat hak atas tanah konvensional yang bertujuan untuk membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Kekuatan pembuktian yang melekat pada alat bukti sertifikat elektronik oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik yang menyatakan bahwa dokumen elektronik disetarkan dengan dokumen yang dibuat diatas kertas.

## Daftar Bacaan

### Buku :

- Arba H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika
- Aminuddin Salle dkk. (2010). *Bahan Ajar Hukum Agraria*. Makassar : AS Publishing
- Boedi Harsono. (2002). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Jambatan
- Boedi Harsono. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan
- Elza Syarief. (2014). *Pensetifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta : Kepustakaan Populer gramedia
- Fakhriah Efa Laela. (2013). *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian PerdataCetakan Ke- 2*. Bandung : Alumni
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung : Alfabeta
- Lubis MHD Yamin dan Abd Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Mandar Maju
- M. Abdurrachman. (2008). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Universitas Trisakti
- Samun Ismaya. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang : Setara Press
- Shinta Dewi. (2009). *Cyberlaw: Perlindungan Privasi Atas Informasi Pribadi Dalam Ecommerce Menurut Hukum International*. Bandung : Widya Padjajaran

Sudikno Marto Kusumo. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke Tujuh*. Yogyakarta : Liberty

**Jurnal :**

- Agustina, E. (2021). Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat hak Atas Tanah Elektronik. *Jurnal Solusi*, 19(3).
- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335-345.
- Herawza, M. F. (2021). *TINJAUAN YURIDIS JAMINAN KEAMANAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Malang).
- Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34.
- Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2).
- Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A. (2015). Pengamanan sertifikat tanah digital menggunakan digital signature SHA-512 dan RSA. *JuTISI (Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi)*, 1(3).
- Ratih, N. R. (2021). Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum. *SIGNIFIKAN*, 2(4), 65-78.
- Suhattanto, M. A., Sarjita, S., Sukayadi, S., & Mujiburohman, D. A. (2021). Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, 1(2), 100-114.
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51-68.
- Yani, A., & Syafiin, R. A. Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 14(1), 57-73.