

SERTIPIKAT ELEKTRONIK TANAH DALAM Mendukung Aktivitas Bisnis di Indonesia Ditinjau dari Perspektif Kepastian Hukum

Dwi Kusumo Wardhani, Fridayani Wongsowinoto

¹Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

E-mail: dosen01655@unpam.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang analisis yuridis terhadap kekuatan hukum sertifikat hak milik berdasarkan permen agraria/kepala BPN no. 1 tahun 2021. Sertifikat tanah yang semula diterbitkan dalam bentuk cetak kertas berlembar-lembar, dilengkapi dengan hologram berlogo BPN untuk menghindari pemalsuan sertifikat. Namun kenyataannya, permasalahan yang dihadapi selama ini ada kasus sertifikat tanah ganda, yang akhirnya mengakibatkan permasalahan hukum sengketa tanah sangat marak terjadi di Indonesia hingga kini. Pemerintah mengeluarkan aturan baru soal bukti kepemilikan tanah yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum terhadap sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, serta untuk mendukung dan menganalisis perlindungan hukum terhadap aktivitas bisnis di Indonesia atas hak kepemilikan sertipikat elektronik perspektif kepastian hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif. Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang berasal dari penelitian kepustakaan yang berasal dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulannya menggunakan teknik studi kepustakaan dengan cara membaca, memahami serta mempelajari buku-buku literatur, dan perundang-undangan. Kemudian, metode penelitian yang digunakan lainnya yakni secara kualitatif, data disajikan secara deskriptif, dan data dikumpulkan melalui pengabdian kepada masyarakat dengan berbagai kalangan, antara lain masyarakat dan pembisnis.

Kata Kunci : Sertipikat tanah, Sertipikat elektronik, Aktivitas Bisnis, Kepastian hukum

ABSTRACT

This research examines the juridical analysis of the legal strength of property rights certificates based on agrarian regulation/head of BPN no. 1 of 2021. Land certificates were originally issued in the form of printed sheets of paper, equipped with a hologram with the BPN logo to avoid forgery of the certificate. However, in reality, the problems faced so far have been cases of double land certificates, which have ultimately resulted in legal problems involving land disputes that are very common in Indonesia to this day. The government issued new regulations regarding proof of land ownership, namely Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. The aim of this research is to examine and analyze legal certainty regarding electronic land certificates as proof of ownership of land rights in Indonesia, as well as to support and analyze legal protection for business activities in Indonesia regarding ownership rights to electronic certificates from a legal certainty perspective. The approach method used in this research is a normative legal approach. This research uses legal materials originating from library research originating from primary legal materials and secondary legal materials. The collection method uses library study techniques by reading, understanding and studying literature books and legislation. Then, other research methods used were qualitative, data was presented descriptively, and data was collected through community service with various groups, including the public and business people.

Keywords : Land certificates, electronic certificates, business activities, legal certainty

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 Ayat 3 “Indonesia merupakan Negara Hukum, yang mengikuti nilai-nilai dan norma-norma yang sah seperti kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) “Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dengan ini, pemerintah pada awalnya mengesahkan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan tanah, khususnya Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Indonesia yang mengatur bagian-bagian terpenting untuk menjamin kerangka kedatangan kependudukan dengan tujuan mencapai kemajuan dalam bidang administrasi pertanahan nasional. Pemanfaatan, pengelolaan, dan penggunaan tanah, terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya konflik di antara masyarakat, untuk menghindari konflik kepemilikan atas tanah, maka pemerintah berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya ditulis: UUPA) menyelenggarakan peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, terutama untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga memiliki 2 (dua) fungsi fundamental: aset modal dan aset sosial. Tanah memiliki fungsi sosial yang penting sebagai cara untuk mengikat kesatuan sosial dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan sebagai aset modal, tanah berfungsi sebagai faktor modal terhadap penggunaan atau pengembangan yang dilakukan di atasnya, sehingga mengubahnya menjadi barang ekonomi dengan nilai ekonomi yang dapat dipertukarkan dan dispekulasikan oleh banyak pihak. Tanah juga merupakan komponen penting dari keberadaan manusia, khususnya di Indonesia, di mana peran negara dalam mengelola penguasaan tanah sangat penting. Bangsa Indonesia telah memberikan kekuasaan kepada negara sebagai suatu kesatuan untuk mengatur, memelihara, dan menyelesaikan segala urusan yang berkaitan dengan pengelolaan bumi, air, dan segala isinya. Tanah juga merupakan komponen penting dari semua keberadaan manusia. Hal ini dikarenakan tanah merupakan tempat dimana manusia dapat melakukan berbagai aktivitas dan bersosialisasi dengan lingkungannya. Karena diketahui bahwa luas tanah tidak dapat ditambah, sedangkan jumlah penduduk terus bertambah, maka tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan tanah juga akan meningkat, dan tidak dapat dihindari akan timbul permasalahan di bidang pertanahan. Pertanahan di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia.

Teknologi akan terus mengalir seperti arus laut di tengah keberadaan manusia. Maka tidak ada alternatif selain mengatur dan mengendalikan teknologi

dengan baik agar memberikan keuntungan yang terus menerus dan berlimpah. Karena peran teknologi sangat vital, baik menimbulkan sisi positif maupun negatif, era digital menghadirkan masalah baru. Politik, sosial budaya, pertahanan, dan teknologi informasi menjadi tantangan di periode ini. Dengan adanya jaringan internet munculah sistem digital, khususnya teknologi informasi komputer dimana merupakan pilihan media yang lebih banyak memungkinkan masyarakat untuk menerima informasi lebih cepat, bahkan ketika tidak ada pertemuan yang dijadwalkan. Transaksi elektronik berlangsung melalui sarana/prasarana teknologi informasi dan komunikasi yang dikenal dengan internet. Meski didukung dengan kecanggihan fasilitas Internet sangat rentan terhadap serangan keamanan informasi dalam komunikasi modern. Transaksi elektronik menjadi sangat sensitif terhadap pelanggaran keamanan informasi ketika tidak ada sistem keamanan informasi. Hal itulah yang dapat menimbulkan keresahan bagi pelaku transaksi elektronik. Ketidaknyamanan yang diciptakan oleh transaksi elektronik telah menyebabkan berkembangnya kesulitan kepercayaan dalam transaksi elektronik pada skala nasional, regional, dan global. Untuk keamanan informasi dalam transaksi elektronik, ada empat persyaratan: kerahasiaan (*secrecy*), keaslian (*authenticity*), integritas (*integrity*), dan *non-repudiation* (*non-repudiation*).

Sebagai rangkaian dari transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pada tahun 2021 telah menerbitkan peraturan tentang sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik merupakan salah satu upaya Kementerian ATR/BPN untuk mendorong transformasi digital atau Digital Melayani dalam memaksimalkan pelayanan kepada masyarakat. Diluncurkannya Sertifikat Elektronik ini bukanlah suatu peraturan baru yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN karena sebelumnya Kementerian ATR/BPN telah memberlakukan empat layanan elektronik yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Zona Nilai Tanah, Pengecekan Sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Sesuai dengan arahan Presiden Joko Widodo, layanan digital ini bertujuan untuk menjadikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi pengelola tata ruang dan pertanahan berkelas dunia. Dengan adanya peraturan sertifikat tanah berbasis elektronik tersebut masyarakat diminta untuk dapat meninggalkan kebiasaan lama dari penggunaan sertifikat analog dengan beralih ke sertifikat digital sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat elektronik.

Salah satu fokus yang dilakukan adalah digitalisasi sertipikat hak atas tanah dengan nama sertipikat elektronik. Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sertifikasi elektronik untuk mempercepat proses pendaftaran tanah dan sertifikasi. Sertifikasi elektronik ini memungkinkan proses pendaftaran tanah dan sertifikasi dapat dilakukan secara online dan lebih efisien. Sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah mengalami proses modernisasi melalui pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan

secara konvensional saat ini ditransformasi menjadi secara elektronik. Sebuah pencapaian penting dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah yang ditunjukkan dengan memastikan akses publik ke pendaftaran tanah online dan menerapkan infrastruktur untuk proses pendaftaran elektronik.

Peralihan dari sertifikat konvensional ke sertifikat tanah elektronik dimaksudkan untuk mengurangi jumlah sengketa properti, sengketa, dan tuntutan hukum mengenai pertanahan. Meskipun sertifikat tanah elektronik memiliki banyak keuntungan, namun masih ada beberapa kekhawatiran terkait keamanan dan keaslian dokumen elektronik. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN telah memperkuat sistem keamanan dan melindungi sertifikat tanah elektronik dari pemalsuan. Olehnya dalam tulisan ini peneliti mencoba mendiskripsikan terminologi dan pengaturan sertifikat tanah elektronik dan tantangan implementasinya.

Namun sampai saat ini masyarakat Indonesia belum sepenuhnya paham akan perkembangan digital, karena berbagai macam faktor yang melatarbelakanginya. Seperti faktor geografis, dimana wilayah Indonesia masih banyak yang kesulitan dalam penggunaan akses internet. Ada beberapa wilayah yang terletak di pelosok desa, yang mengharuskan masyarakat menempuh jarak jauh hanya untuk mendapatkan akses jaringan internet. Kemudian faktor infrastruktur teknologi masih kurang memadai, tidak semua masyarakat Indonesia memiliki smartphone. Terutama bagi para petani atau buruh dengan pendidikan maupun keterampilan yang terbatas serta beberapa masyarakat yang lahir di tahun 1960-an (dengan usia 50 tahun atau lebih) dan kurang terbiasa menggunakan teknologi maka pelayanan digital membuat kelompok masyarakat ini mengalami kerepotan karena mengalami gagal teknologi. Dan faktor sumber daya manusianya sendiri yang masih perlu diperbarui. Seperti penyediaan pelayanan, aparat birokrasi sering kali belum bisa mewujudkan penyelenggara pelayanan yang cepat dan responsif serta keterbukaan biaya pelayanan yang dibutuhkan. Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam untuk mengkaji **“Sertipikat Elektronik Tanah Dalam Mendukung Aktivitas Bisnis Di Indonesia Ditinjau Dari Perspektif Kepastian Hukum”**.

1.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana konsep sertifikat elektronik tanah?
2. Bagaimana peran sertifikat elektronik tanah dalam mendukung aktivitas bisnis di Indonesia berdasarkan perspektif kepastian hukum?

1.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis konsep sertifikat elektronik tanah;

2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran sertipikat elektronik tanah dalam mendukung aktivitas bisnis di Indonesia berdasarkan perspektif kepastian hukum.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian dengan *Socio Legal Research* (Penelitian Sosio legal). Penelitian sosio legal ini menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Topik utama dalam penelitian sosio legal ialah masalah efektivitas aturan hukum, kepatuhan terhadap penegak hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegak hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya.¹ Penelitian ini merujuk kepada data sekunder yang mencakup bahan hukum primer (bahan hukum yang mengikat), bahan hukum sekunder (bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer), dan bahan tersier (bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan bahan hukum sekunder), yang akan diuraikan sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan sertipikat elektronik tanah dalam mendukung aktivitas bisnis di Indonesia ditinjau dari perspektif kepastian hukum.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu:
 - a. Buku-buku dan jurnal ilmiah;
 - b. Makalah-makalah;
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mencari buku-buku yang terkait langsung dengan penelitian. Alat pengumpul datanya meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Untuk pengumpulan bahan hukum sekunder salah satunya yaitu dengan dilakukannya penelitian lapangan yang terdiri dari pengamatan dan wawancara. Sedangkan analisis dari penelitian ini adalah analisis secara kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 128

diperoleh dari penelitian kepustakaan atau yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.² Data yang telah diperoleh yaitu yang berasal dari data sekunder, dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep Sertipikat Elektronik Tanah

Secara yuridis, belum ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus (*lex specialist*) keberadaan sertipikat hak atas tanah dalam suatu peraturan khusus sebelum tahun 2021. Namun sejak tahun 2021, pemerintah menerbitkan aturan baru melalui pengesahan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Karena pertumbuhan yang cepat di era digital ini, teknologi memudahkan segala aktivitas, menjadikannya lebih praktis dan modern, serta memudahkan masyarakat dan meningkatkan efisiensi layanan publik yang disediakan pemerintah. Penerbitan sertipikat elektronik ini juga merupakan upaya pemerintah untuk membantu subyek hukum di Indonesia menyimpan informasi pertanahan, melihatnya, dan mengadministrasikannya semakin di masa depan.³

Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024, visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah “Terwujudnya Pengelolaan Ruang dan Pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”. Salah satu cara untuk wujudkan visi tersebut adalah dengan penguatan pelayanan teknologi, informasi, dan komunikasi di bidang pertanahan.

Kementerian Pertanahan mulai melakukan pengelolaan data berbasis web dan integrasi pengaduan/pendaftaran dengan sistem kantor pertanahan setempat di lingkup Agraria. Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik melalui Ruang Kementerian Agraria dan Administrasi. Aturan ini merupakan wujud modernisasi pelayanan pertanahan dalam rangka meningkatkan kepuasan dan kenyamanan bisnis dan masyarakat.⁴

² *Ibid*, hlm.250

³ Tiffany J Monalu, Tommy F Sumakul, and Meiske T Sondakh, ‘Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Janinan Keamanan’, *Lex Privatum*, 11.2 (2023).

⁴ Muhammad Chafi Sholeh, ‘Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia’, 2021, 1517–43.

Sejak diterbitkannya ketentuan tersebut diatas, Kementerian telah mengimplementasikan Sertipikat Elektronik secara bertahap, diawali dengan implementasi digitalisasi layanan hak tanggungan pada 8 April 2020. Layanan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang standar layanan dan pengelolaan lahan di Kementerian (Pasal 3 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020). Selanjutnya untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN melaksanakan pelayanan pertanahan secara elektronik, sampai dengan produk-produk yang dihasilkan berupa dokumen elektronik. Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada 12 Januari 2021 menandai dimulainya kebijakan sertipikat tanah elektronik. Kebijakan ini dilaksanakan dalam rangka lebih mengimplementasikan ketentuan UU Cipta Kerja (UU No.11) yang telah diterbitkan pada tahun 2020, dimana klaster pertanahan akan memberikan layanan di bidang pertanahan dalam bentuk elektronik (termasuk dokumentasi pembuktian hak dalam bentuk elektronik).⁵

Sertipikat merupakan salinan yang materi muatannya sama persis dengan materi buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan setempat. Salinan disini dapat diartikan sertipikat merupakan “copy resmi” dari buku tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan kepada dan dipegang oleh pemilik hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah. Sertipikat memuat banyak informasi didalamnya yang pada prinsipnya berisi data fisik dan data yuridis pertanahan yang isinya sama persis dengan yang ada di dalam buku tanah.

Sertipikat elektronik menurut Pasal 1 angka 8 Permen tentang Sertipikat-El) adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Tools yang digunakan dalam penerbitan Sertipikat-El adalah sistem elektronik yang dimiliki oleh Kementerian. Adapun beberapa fasilitas sistem elektronik yang dimiliki oleh Kementerian diantaranya INTAN (Informasi Pertanahan Elektronik), MITRA (aplikasi mitra/pengguna terdaftar di lingkungan Kementerian), HT-El (aplikasi yang berkaitan dengan HT-Elektronik), Pengecekan Sertipikat online, Penerbitan SKPT-El, Sentuh Tanahku, Loketku, Bhumi (melihat informasi status secara online), GISTARU (aplikasi geographic information), WBS ATR/BPN (aplikasi *Whistleblower System* yakni aplikasi untuk melaporkan indikasi terjadinya tindak pidana korupsi), LPSE ATR/BPN (aplikasi pengadaan barang/jasa di lingkungan Kementerian), JDIH-Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (website yang berisi produk hukum Kementerian) Materi muatan yang terkandung di dalam Sertipikat-El tidak ditulis secara tegas didalam Permen tentang

⁵ M Nafan, ‘Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia’, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55.

Sertipikat-El. Meskipun demikian jika ditelusuri secara yuridis, materi muatan Sertipikat-El seyogyanya sama dengan yang ada di dalam Sertipikat konvensional.

Materi muatan yang terkandung di dalam Sertipikat konvensional. Sertipikat konvensional pada mulanya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, lalu diatur secara teknis oleh PMNA Nomor 3 tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2016 tentang bentuk dan isi sertipikat hak atas tanah. Ketentuan terakhir atau sampai dengan artikel ini ditulis, bentuk dan materi muatan sertipikat tunduk pada pada Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2019 tentang perubahan kedua atas PMNA Nomor 3 tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut Permen 7/2019. Permen tentang Sertipikat-El merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 178A Permen 7/2019.

Berikut adalah ketentuan bentuk dan materi sertipikat berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2019 yaitu memuat:

- a. Nama pemegang hak atas tanah;
- b. Jenis hak atas tanah;
- c. Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB);
- d. Nomor Identifikasi Bidang tanah;
- e. Letak hak atas tanah;
- f. Tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu;
- g. Kutipan peta pendaftaran;
- h. Tanggal penerbitan;
- i. Pengesahan;
- j. Peralihan hak atas tanah;
- k. Surat ukur.

Untuk penggantian sertipikat (fisik/konvensional) menjadi sertipikat elektronik untuk tanah yang telah didaftarkan, namun pelaksanaannya melalui jasa pengurusan data pendaftaran tanah, misalnya pada saat peralihan hak dengan Akta Jual Beli (AJB). Akta tersebut belum berbentuk elektronik pada saat penandatanganan akta. Ketika terdaftar untuk akukan proses balik nama (atas nama pembeli) itu diterbitkan dalam format sertipikat-el. Setelah sertipikat-el diterbitkan, fisik sertipikat dicabut oleh Kepala Kantor Pertanahan dan disimpan sebagai warkah (Pasal 16 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021). Hal ini menunjukkan bahwa pemegang hak tidak lagi diterbitkan dengan sertipikat konvensional.

2. Peran Sertipikat Elektronik Tanah Dalam Mendukung Aktivitas Bisnis Di Indonesia Berdasarkan Perspektif Kepastian Hukum

Terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan

sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁶

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Karena UUPA hanya mengatur perihal pertanahan dalam hal yang pokok saja, sehingga dibutuhkan peraturan pelaksana yang mempunyai fungsi untuk menyempurnakan substansi dari UUPA ini. Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk itu sebagai bukti diberikan Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur.⁷

Suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat, ia tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Permasalahan bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia mendorong pemerintah terus berinovasi dalam menerbitkan Sertipikat hak milik. Inovasi yang dilakukan adalah mengubah dari Sertipikat analog menjadi elektronik. Sebagaimana peraturan yang terbaru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, keluaran dari proses tersebut adalah dokumen elektronik. Pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana yang diatur dengan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mulai dari proses awal pendataan, hingga penerbitan Sertipikat elektronik dilakukan secara digital dan terhimpun pada pangkalan data di kementerian. Validasi atau pengesahan juga dilakukan secara digital. Adapun unsur-unsur yang menjadi isi dari dokumen elektronik tersebut adalah identitas pemilik hak, serta data fisik dan yuridis

⁶ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, hal.139

⁷ Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal 8

tanah. Terbangunnya pangkalan data sistem digital pertanahan diharapkan dapat memudahkan pengecekan dan penjagaan otentikasi datanya.

Pengakuan terhadap kedudukan alat bukti elektronik dalam proses pembuktian saat terjadi permasalahan pertanahan, tidak hanya sebatas mengenai aspek pengakuan secara legalitas. Proses pembuktian dalam perkara pidana maupun perdata merupakan salah satu unsur penting, sehingga dengan adanya pengakuan mengenai kedudukan/eksistensi alat bukti elektronik tersebut, dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan diantara para pihak.

Kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat tanah yang rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat, maka dapat dibuktikan dengan :⁸

1. Jenis hak atas tanah. Dalam Sertipikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya.
2. Pemegang hak. Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak yang baru dan begitu seterusnya, intinya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari Sertipikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.
3. Keterangan fisik tentang objek tanah. Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Di sini kita bisa mengetahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.
4. Beban di atas tanah. Dari suatu Sertipikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas Sertipikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik.
5. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah. Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam Sertipikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.

⁸ Abdul Mukmin Rehas, Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 Oktober 2017, hal. 82.

Dikaji dari teori kepastian hukum, dengan diberlakukannya peraturan tentang Sertipikat tanah elektronik, ada pengaturan baru tentang alat-alat bukti berupa dokumen elektronik. Selama Sertipikat 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 Peraturan Menteri ATR/BPN menyatakan secara tegas tentang pengakuan atas sertifikat elektronik 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. Alat bukti informasi elektronik dan dokumen elektronik sangat riskan untuk dimanipulasi data- datanya. Keaslian alat bukti Sertipikat elektronik ini sangat penting. Hasil cetak dari Sertipikat elektronik yang memuat Informasi Elektronik data-data fisik dan yuridis bidang tanah yang terdaftar dan dalam bentuk Dokumen Elektronik merupakan perluasan dari alat bukti surat dan masuk dalam perluasan alat bukti petunjuk sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 184 ayat (1) KUHAP.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut, Adapun kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Pendaftaran Hak Atas Tanah bertujuan untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah agar terjamin kepastian hukum Berdasarkan Pasal 3 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah pendaftaran tanah bisa dilaksanakan secara manual atau analog maupun secara elektronik, Pasal 2 Ayat (1) PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik. segala proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dokumen yang diproses berupa dokumen elektronik, serta hasil dari proses pendaftaran hak atas tanah berupa sertifikat elektronik yang disebut sebagai Sertifikatel. sesuai dengan kesiapan kantor pertanahan dari segi yuridis dan fisik yang telah divalidasi dan kesiapan data pertanahan yang siap untuk diberlakukan secara elektronik. Menyikapi perkembangan zaman yang di penuh dengan perkembangan teknologi tersebut, pendaftaran tanah pertama kali secara onilne dan berujung dengan diterbitkannya sertifikat elektronik dapat menjadi solusi terkait efisiensi dalam proses pendaftaran tanah.
2. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sebagai urgensi dari diselenggarakannya pendaftaran tanah. Tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat. Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Mukmin Rehas, Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 Oktober 2017, hal. 82
- M Nafan, 'Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55.
- Muhammad Chafi Sholeh, 'Analisis Yuridis Resiko Pemalsuan Terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik Di Indonesia', 2021, 1517–43.
- Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal 8
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 128
- Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, hal.139
- Tiffany J Monalu, Tommy F Sumakul, and Meiske T Sondakh, 'Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertipikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Janinan Keamanan', *Lex Privatum*, 11.2 (2023).