



**ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK
ELEKTRONIK
(E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM**

TESIS



Oleh :
NOVITA RISKA RATHI
21902022019

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK
(E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**

Tesis oleh Novita Riska Ratih telah diperiksa dan disetujui untuk mengikuti Ujian
Tesis pada Hari , tanggal 10 Juli 2021

Pembimbing I,



Dr. Fitria Dewi Navisa, SH, MKn, MH
NIDN: 0726049005

Pembimbing II,



Mr. Sunardi, SH, M.Hum.
NIDN: 0721096501

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK
(E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM

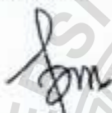
Tesis oleh Novita Riska Ratih telah dipertahankan di depan Majelis Penguji pada tanggal 10 Juli 2021

Majelis Penguji



Dr. Sunardi, SH, M.Hum.
NIDN: 0721096501

Ketua



Dr. Fitriya Dewi Navisa, SH, MKn, MH
NIDN: 0726049005

Anggota



Dr. H. Suratman, SH., M.Hum
NPP: 1900200005

Anggota

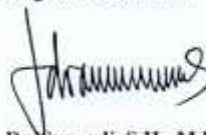
Mengetahui
UNISMA

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Malang



Prof. H. M. Mas'ud Said, M.M., Ph.D.
NIP. 19640308199011001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Sunardi, S.H., M.Hum.
NIDN. 0721096501



MOTTO

**“Ubah pikiranmu dan kamu akan mengubah dunia, *percaya pasti bisa dan*
kamu sudah setengah jalan. Janganlah menyerah dan putus asa”**





PERSEMBAHAN

Tesis ini Saya Persembahkan Untuk :

Kedua orang tua saya DJOKO SOEROSO dan HARIANA ENDAH

SOELISTYOWATI

Keluarga Besar DJOYO SOEKARNO dan HANAN WAHYUDI

Almamater UNIVERSITAS ISLAM MALANG yang saya banggakan





PERNYATAAN ORISINALITAS PENULISAN TESIS

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : NOVITA RISKARATI

NPM : 21902022019

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Tesis ini tidak pernah dikumpulkan kepada Perguruan Tinggi manapun untuk mendapat gelar akademik apapun.
2. Tesis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri secara mandiri dan bukan merupakan plagiasi (jiplakan) atas karya orang lain.
3. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini sebagai hasil plagiasi, saya bersedia menanggung segala konsekuensi hukum yang terjadi.

Malang, 10 Juli 2021

Yang Menyatakan,

NOVITA RISKARATI

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabbarakatuh

Puji syukur pada Allah SWT yang telah memberikan kami kemudahan untuk dapat menyelesaikan Tesis ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Tanpa adanya berkat dan rahmat dari Allah SWT tidak mungkin rasanya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul :

“ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM”

Tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan. Terlebih penulis ingin mengucapkan terima kasih pada semua pihak yang mendukung dan membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Maskuri, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Malang.
2. Prof. H. M. Mas'ud Said, M.M., Ph.D, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Islam Malang.
3. Kedua Pembimbing penulis, yaitu: Dr. Fitria Dewi Navisa, SH, MKn, MH selaku Pembimbing satu dan Dr. Sunardi, SH. M.Hum. selaku Pembimbing dua yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan petunjuk, arahan, semangat dan membimbing penulis dalam penulisan tesis ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta tenaga pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang yang telah banyak memberikan bekal dan wawasan ilmu di bidang Kenotariatan kepada penulis selama perkuliahan berlangsung.
5. Pengurus bagian administrasi Magister Kenotariatan yang telah melayani kebutuhan dan menanggapi keluhan penulis selama ini dengan baik.



6. Teman-teman satu kelas, satu jurusan, satu angkatan sekaligus teman-teman sepejuangan atas semangatnya, kebersamaannya, kesetiannya mendampingi penulis hingga gelar Magister ini dapat diraih bersama kalian.
7. Teman-teman diluar kampus yang juga ikut membantu, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam proses pembuatan tesis ini.
8. Keluarga yang sudah memberikan dukungan kepada penulis mengorbankan segalanya hanya untuk menjadikan penulis menjadi pribadi yang lebih baik kedepannya.
9. Anak-anakku yang selalu setia mendampingi, semoga penulis bisa menjadi motivasi bagi mereka untuk selalu punya kemauan untuk belajar.

Besar harapan penulis semoga Tesis yang telah penulis susun ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan pembaca pada umumnya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis sangat mengharapkan partisipasi pembaca untuk memberikan masukan baik berupa kritikan maupun saran untuk membuat Tesis ini menjadi lebih baik dari segi isi atau segi yang lainnya untuk penulis sendiri dan penulis selanjutnya.

Penulis mohon maaf bila ada hal yang kurang berkenan dalam penulisan Tesis ini. Akhir kata, bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan Tesis ini semoga segala amal dan kebbaikannya mendapat balasan kebaikan yang berlimpah dari Allah SWT, Amin

Penulis ucapkan terima kasih dan selamat membaca.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Malang, 10 Juli 2021

Penulis

NOVITA RISKA RATIH

ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM

NOVITA RISKA RATIH 21902022019
Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

ABSTRAK

Sertifikat hak-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 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. Aturan ini akan mengubah bentuk sertifikat tanah atau buku tanah berbahan kertas menjadi sertifikat tanah elektronik yang datanya masuk ke dalam sistem pertanahan. Hadirnya sertifikat elektronik ini diharapkan dapat menjadi solusi atas permasalahan sengketa pertanahan karena semuanya sudah tersistem secara elektronik serta memudahkan masyarakat dalam proses pengurusan hak milik atas tanah.

Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan.

Ada dua rumusan masalah dalam penelitian ini: *pertama*, Bagaimana pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik? *kedua*, Bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah hak milik elektronik dalam Hukum Positif di Indonesia?

Kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah PP No. 24/1997, PMNA No. 3/1997 dan Permen ATR/BPN No. 1/2021 akan berlaku berdampingan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia belum seluruhnya terdaftar, sehingga data fisik dan data yuridis untuk setiap bidang tanah belum seluruhnya tersedia. Sertifikat elektronik bisa sebagai alat bukti elektronik jika informasi dapat dijamin keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, dapat diakses dan dapat ditampilkan melalui Sistem Elektronik sehingga menerangkan suatu keadaan. Hasil cetak dari Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik menurut Pasal 5 Permen ATR/BPN No.1/2021, merupakan perluasan dari alat bukti surat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 184 (1) KUHAP dan alat bukti tertulis sesuai Pasal 1866 KUH Perdata.

Kata kunci : Sertifikat Elektronik, Kepastian Hukum

YURIDICAL ANALYS OF ELECTRICAL PROPERTY RIGHTS CERTIFICATE TO REALIZE THE LEGAL CERTAINTY

NOVITA RISKARATIH 21902022019

Magister of Notary
Master Program
Islam University of Malang

ABSTRACT

Certificate of land rights is valid as a strong evidence as confirmed in Article 19 paragraph (2) letter C of Basic Agrarian Law and Article 32 paragraph (1) of Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration. The land certificate was originally issued in the form of sheeted paper printing, equipped with a hologram bearing the BPN logo to avoid falsification of certificates. However, the problems faced in reality is that the cases of dual land certificates, which eventually resulted in land disputes legal issues are very rampant in Indonesia until now. The government issued a new regulation on land ownership evidence, Minister Regulation of ATR / BPN No. 1/2021 concerning Electronic Certificates. This rule will change the form of land certificates or paper-based land books into electronic land certificates whose data are included in the system. The presence of this electronic certificate is expected to be a solution to the problem of land disputes because everything has been systemized electronically and can facilitate the community in the process of managing property rights on land.

The approaching method used was juridical normative by using primary and secondary legal material sources. Methods of collecting legal materials used literature studies.

There are two problems in this study: firstly, how to set the registration of land rights according to Minister Regulation ATR/BPN No. 1/2021 on Electronic Certificate? secondly, what is the legal force of electronic property certificate in Positive Law in Indonesia?

Conclusions that can be drawn from this study are Government Regulation No. 24/1997, PMNA No. 3/1997 and Minister Regulation ATR/BPN No. 1/2021 will apply side by side in the implementation of land registration. Due to the implementation of land registration in Indonesia has not been fully registered, so physical data and juridical data for each area of land is not yet fully available. Electronic certificate can be as a means of electronic evidence if the information integrity can be guaranteed, can be accounted for, can be accessed and can be displayed through the Electronic System so as to explain a situation. The printout of Electronic Information and Electronic Documents according to Article 5 Minister Regulation ATR/BPN No.1/2021, is an extension of the proof of mail as stipulated in Article 184 (1) of Criminal Code Procedure (KUHP) and written evidence in accordance with Article 1866 of the Civil Code (KUHP)

Keywords : Electronic Certificate, Legal Certainty

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga sejahtera, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki tanah sendiri dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Lebih-lebih di Indonesia sebagai Negara Agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian. Manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan.

Persoalan tentang pertanahan seringkali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Sengketa tanah ini seolah tidak ada habis-habisnya dan selalu terjadi karena tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini karena kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah seiring pertumbuhan penduduk.

Sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, pengusuran, sertifikat ganda status hak atas tanah, tanah-tanah yang sudah bersertifikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai

ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di Pengadilan. Pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum seluruhnya terdaftar sehingga data fisik dan data yuridis untuk setiap bidang tanah belum seluruhnya tersedia yang ini tentu membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut.

Fenomena seperti yang telah disebutkan di atas, dalam ranah hukum perdata berlaku sebuah ketentuan bahwa kebenaran yang ingin dicapai dalam ranah hukum perdata adalah kebenaran formil, sementara dalam ranah hukum pidana kebenaran yang ingin dicapai adalah kebenaran materil. Dengan demikian, ketentuan dalam hukum acara yang mengatur mengenai pembuktian harus sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh Undang-Undang.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hak-hak kepemilikan atas tanah pun diatur oleh konstitusi Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 (UUD 1945) yang berlaku di Indonesia sebagai Negara Hukum. Adapun di dalam konstitusi UUD 1945 pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan yang lebih luas yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Konstitusi yang mengatur pertanahan secara khusus seperti hak-hak atas kepemilikan tanah yaitu diatur di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistis komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.¹

Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat”.

UUPA telah mengamanahkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum dan hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi

¹ S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, hlm 3.

kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat.

Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan dulu ke Kantor Pertanahan. 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 menuangkan registrasi atau 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 tersimpan pula di Kantor Pertanahan dalam bentuk Buku Tanah yang menuangkan data yuridis dan Surat Ukur yang menuangkan data fisik bidang tanahnya. Menyadari begitu berarti dan pentingnya fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan dibidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dunia telah berada dalam masa pandemi COVID-19 selama satu tahun lebih. Virus Corona terus menyebar ke seluruh dunia dan memaksa semua orang beradaptasi dengan kehidupan era new normal. Perkembangan jaman juga mempengaruhi bidang teknologi dan informasi yang kian hari kian canggih.

Kemajuan pada internet memberikan pengaruh pula dalam sistem pemerintahan dan pelayanan di Indonesia. Dengan semakin berkembangnya informasi pelayanan melalui internet yang pesat, dinamis dan luas tersebut didukung oleh kemajuan teknologi dan informasi di segala bidang hal ini mendorong transformasi masyarakat tradisional menjadi masyarakat yang informatif.

Indonesia yang berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, merupakan negara hukum tidak terlepas dari pengaruh perkembangan teknologi. Perkembangan teknologi informasi dan elektronik yang sangat pesat dapat dikatakan mempengaruhi hampir semua bidang, termasuk dalam bidang hukum. Dampak yang ditimbulkan dari perkembangan dan kemajuan teknologi saat ini, kadang kala melahirkan perbuatan hukum baru.

Layanan elektronik ini sudah sangat jamak sekali digunakan pada masa sekarang. 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 fisik menjadi sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Harapannya, penerapan layanan elektronik tersebut bisa memudahkan urusan masyarakat serta membangun opini positif masyarakat terkait dengan pelayanan pertanahan. Juga untuk meminimalisir atau menekan sengketa hingga pemalsuan yang selama ini marak terjadi. 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 berupa analog menjadi bentuk digital.

Dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri ini dijelaskan surat tanah elektronik akan menggantikan surat tanah fisik, termasuk penggantian buku tanah, surat ukur/gambar denah. Melalui peraturan tersebut itu pula, dalam Pasal 6 pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data. Sedangkan Pasal 16 ayat 3 Peraturan Menteri ini menyebut pemerintah akan mengkonversikan sertifikat tanah tercetak ke dalam bentuk digital.

Pemerintah mengeluarkan kebijakan baru soal sertifikat tanah. Untuk kedepannya, sertifikat tanah tak lagi berbentuk kertas atau buku, melainkan berbentuk elektronik yang datanya masuk ke dalam sistem pertanahan. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP ini merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang juga mengatur sektor pertanahan.

Munculnya informasi bahwa Badan Pertanahan Nasional atau BPN akan menarik lembaran sertifikat kepemilikan tanah masyarakat untuk diganti dengan sertifikat tanah elektronik. Penarikan sertifikat asli dan akan diganti digital

sangat mengerikan bagi publik. Rencana Kementerian ATR/BPN ini banyak mendapat tentangan. Kekhawatiran dan keraguan muncul terutama dari beberapa kalangan. Sertifikat Tanah Elektronik masih belum bisa meyakinkan publik. 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, ada 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 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. Hak 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 Kementerian. 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.

Kasus kepemilikan sertifikat tanah ganda cukup banyak terjadi, sehingga publik pun sulit untuk begitu saja percaya dengan rencana pemerintah untuk beralih ke sertifikat elektronik atau dikenal dengan sertifikat-el. Dari sisi pengguna, digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas dan badan-badan usaha besar, dimana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun dan jauh lebih memadai. Sebaliknya, bagi kalangan marjinal yaitu warga miskin di perkotaan, perkampungan, lebih-lebih di daerah pedesaan akan tertinggal. Banyak masyarakat adat atau mereka yang tinggal di pedesaan belum mengenal internet. Masyarakat di daerah dan masyarakat adat jelas akan kesulitan melakukan pendaftaran secara daring (*online*). Kalau pun sertifikat elektronik berhasil diterbitkan, maka belum tentu mereka bisa mengakses datanya secara rutin karena kemampuannya terbatas. Kendala dari peraturan ini adalah belum semua masyarakat punya akses ke teknologi.

Sertifikat tanah elektronik ini juga diterbitkan saat reforma agraria belum selesai dilakukan. Reforma agraria disebut juga dengan pembaruan agraria. Reforma agraria seharusnya menata kembali susunan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria khususnya tanah untuk kepentingan rakyat kecil. Persoalannya, saat ini masih banyak tanah yang belum didaftarkan di BPN.

Meski kebijakan penggantian sertifikat analog menjadi elektronik ini akan memudahkan masyarakat menyimpan sertifikat dari ancaman rusak, rumah banjir, hilang, atau disalahgunakan karena berpindah tangan. Namun, tidak

bisa dipungkiri ada beberapa kekurangan sehingga masih menimbulkan pro dan kontra di masyarakat dengan munculnya sertifikat elektronik ini. Kebijakan ini keluar ketika masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah di atas lahan milik mereka sendiri.

Disinilah terjadi konflik hukum antara Pemerintah dan masyarakat setelah disahkannya Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik ini. Dimana terdapat perbedaan pandangan yang tujuannya memaksa seseorang untuk tunduk pada peraturan yang berlaku yang dituangkan dalam hukum tertulis (peraturan tertulis) yang dibuat oleh institusi yang berwenang.

Terkait dengan pandangan perubahan terhadap hukum, para ahli hukum sepakat bahwa hukum harus dinamis, tidak boleh statis dan harus tetap mengayomi masyarakat. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya. Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.²

Sedangkan menurut Pasal 1866 KUH Perdata, alat-alat bukti yang sah terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah, sedangkan menurut Pasal 184 ayat (1) KUHAP, alat-alat bukti yang sah terdiri dari keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan

² A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Fikahati Aneska 2009)

terdakwa. Hadirnya sistem elektronik yang berujung pada terciptanya suatu model berbasis pada sistem elektronik menimbulkan sejumlah tantangan salah satunya di bidang hukum. Lantas bagaimana kekuatan hukumnya karena tidak serta merta informasi dan transaksi elektronik tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi sehingga bukti tersebut dapat digunakan.

Dilihat dari sisi hukum, apakah sertifikat tanah elektronik ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat konvensional (fisik) yaitu sebagai tanda bukti hak atas tanah. Menurut Pasal 84 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, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah.

Tidak mudah memberlakukan program sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Wilayah Indonesia begitu luas sehingga proses perubahannya tentu akan memakan waktu yang sangat lama. Dari segi prioritas langkah ini dinilai bukan sesuatu yang urgent. Target penerbitan sertifikat tanah gratis juga tidak tercapai pada Tahun 2020. Karena pendaftaran tanah sistematis di seluruh wilayah Indonesia juga belum selesai dilakukan baik tanah kawasan hutan maupun tanah non kawasan hutan. Berita penerapan sertifikat elektronik ini muncul tanpa sosialisasi yang cukup, tiba-tiba muncul di media bahwa BPN akan menarik sertifikat tanah dari pemilik yang merupakan bukti kepemilikan. Ini isu yang sangat sensitif, menyangkut kepentingan hampir semua warga

negara pemilik tanah. Pengalaman dengan E-KTP yang hingga sekarang masih banyak masalah menjadi referensi ketidakpercayaan publik akan kemampuan pemerintah membangun sistem sertifikat tanah elektronik yang reliable dan aman. Ketakutan dan ketidakpercayaan publik teramat tinggi terhadap program sertifikat elektronik ini. Butuh sosialisasi dari Pemerintah/BPN untuk mengedukasi tujuan dan keamanan dari penerbitan sertifikat elektronik ini.

Kebijakan ini juga memicu pertanyaan lebih jauh, misalnya bagaimana validasi dilakukan, apakah secara sepihak oleh BPN dan pemohon atau cara lain. Bagaimana pula posisi masyarakat dalam validasi. Pertanyaan ini penting sebab tanah-tanah yang sudah bersertifikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di Pengadilan. Pihak paling rentan dirugikan dalam digitalisasi adalah masyarakat. Sebab, banyak sertifikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat.

Pemerintah untuk melakukan proses validasi juga harus lebih ketat dalam menerbitkan sertifikat tanah elektronik. Pemerintah harus dapat menjamin validitas dan autentikasi data-data masyarakat yang mengajukan kepemilikan sertifikat tanah. Hal ini berlaku untuk penerbitan sertifikat baru maupun pergantian sertifikat tanah dari kertas menjadi elektronik. Tidak mudah bagi pemerintah menjamin data-data yang diajukan oleh masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah. Biasanya, BPN menerima data masyarakat apa adanya. Karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah publikasi negatif, berbeda dengan negara-negara yang menggunakan sistem pendaftaran positif.

Pendaftar bisa saja bukan pemilik tanah tersebut dan memiliki itikad buruk. Dengan begitu, pemilik tanah yang sebenarnya akan dirugikan. Yang penting dalam hal ini adalah apakah si pemegang sertifikat itu adalah pemegang data yang berhak dan dilindungi hukum.

Upaya yang dilakukan Kementerian ATR/BPN patut diapresiasi sebagai bentuk respon terhadap perkembangan jaman dan teknologi namun terdapat beberapa hal yang masih perlu untuk menjadi bahan pertimbangan yang terkait dengan kemungkinan hambatan yang akan ditemui yang membutuhkan solusi dini guna menciptakan sistem pendaftaran tanah yang modern tanpa mengorbankan kepastian dan jaminan perlindungan hukum atas data pertanahan di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE) DEMI MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM”**

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah hak milik elektronik dalam Hukum Positif di Indonesia?

C. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk membatasi ruang lingkup masalah yang terlalu luas atau lebar sehingga penelitian ini lebih fokus, lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Luas lingkup hanya meliputi informasi seputar Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik.
2. Informasi yang disajikan yaitu : Pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik dan kekuatan hukum Sertifikat Tanah Hak Milik elektronik berdasarkan Hukum Acara Perdata dan Hukum Acara Pidana bila terjadi sengketa di muka Pengadilan.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka peneliti mengharapkan dapat mencapai tujuan yaitu:

1. Untuk menganalisis bagaimana pengaturan pendaftaran tanah menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
2. Untuk menganalisis bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah hak milik elektronik dalam Hukum Positif di Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

1. Aspek Keilmuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perbendaharaan konsep dan peningkatan khasanah berpikir tentang

keberadaan sertifikat elektronik dapat mengedepankan hak masyarakat akan kepemilikan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah berupa data, informasi dan/atau dokumen elektronik. Secara akademik penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pendidikan di bidang Ilmu Hukum khususnya terkait dengan Hukum Perdata.

2. Aspek Teoritis

a. Bagi Penulis

Sebagai media penerapan teori-teori yang diterima pada saat perkuliahan, selain sebagai pemenuhan syarat akademis untuk mencapai gelar kesarjanaan bidang hukum pada Universitas Islam Malang serta pemahaman lebih jauh mengenai permasalahan yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat elektronik serta berbagai pro dan kontra yang menjadi perbincangan saat ini.

b. Bagi Masyarakat

Walaupun tidak dimaksudkan untuk menghasilkan solusi praktis, hasil penulisan ini dapat digunakan sebagai tambahan informasi, baik bagi penulis yang hendak meneliti bidang kajian yang sama, mahasiswa fakultas hukum yang memperdalam ilmu hukum, khususnya bidang perdata. Sebagai masukan untuk menambah ilmu pengetahuan bagi para pembaca atau masyarakat pada umumnya.

3. Aspek Praktis

a. Memberikan jawaban terhadap pokok permasalahan yang diteliti.

- b. Memberikan gambaran mengenai transformasi sertifikat analog ke sertifikat elektronik apakah dapat dijadikan upaya mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara di Pengadilan mengenai pertanahan serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan peneliti dalam melakukan penelitian sehingga peneliti dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang digunakan. Hasil penelitian terdahulu yang relevan dalam menunjang penelitian ini adalah:

	Peneliti 1	Peneliti 2	Perbandingan
Nama Peneliti dan Lembaga	I Wayan Jody Bagus Wiguna Universitas Udayana Bali	Novita Riska Ratih Universitas Islam Malang	
Judul	Tinjauan Yuridis terkait Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik	Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (e-sertifikat) demi mewujudkan Kepastian Hukum	Judul Penelitian tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimanakah proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik? 2. Bagaimana pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ditinjau dari UUHT?	1. Bagaimana pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN No. 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik? 2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah hak milik elektronik dalam Hukum Positif Indonesia?	Rumusan masalah tidak sama

<p>Kesimpulan</p>	<p>1. Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan No. 9/2019, dilakukan dengan permohonan oleh PPAT melalui sistem HT-el yang dikelola Kantor Pertanahan.</p> <p>2. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan No. 9/2019 belum dapat diberlakukan karena aturan UU Hak Tanggungan masih berlaku dan aturan tersebut merupakan peraturan menteri yang memerlukan pelimpahan kewenangan dari peraturan yang lebih tinggi kedudukan dalam pemberlakuannya.</p>	<p>1. PP No. 24/1997, PMNA No. 3/1997 dan Permen ATR/BPN No. 1/2021 akan berlaku berdampingan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia belum seluruhnya terdaftar, sehingga data fisik dan data yuridis untuk setiap bidang tanah belum seluruhnya tersedia.</p> <p>2. Sertifikat elektronik bisa dikategorikan sebagai alat bukti elektronik jika informasi dapat dijamin keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, dapat diakses dan ditampilkan melalui Sistem Elektronik sehingga menerangkan suatu keadaan. Hasil cetak dari Informasi Elektronik</p>	<p>Peneliti 1 fokus penelitian tentang Pendaftaran dan pemberlakuan Hak Tanggungan Secara Elektronik Sedangkan Peneliti 2 akan melakukan penelitian kebijakan baru penerbitan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik.</p>
-------------------	--	---	---

		<p>dan/atau Dokumen Elektronik menurut Pasal 6 UU ITE serta Pasal 5 Permen ATR/BPN No.1/2021, merupakan perluasan dari alat bukti surat sebagaimana diatur dalam Pasal 184 (1) KUHAP dan alat bukti tertulis sesuai Pasal 1866 KUH Perdata.</p>	
--	--	---	--

	Peneliti 1	Peneliti 2	Perbandingan
Nama Peneliti dan Lembaga	Tut Wuri Handayani Universitas Diponegoro	Novita Riska Ratih Universitas Islam Malang	
Judul	Pengakuan Tanda Tangan pada Suatu Dokumen Elektronik didalam Pembuktian Hukum Acara Perdata di Indonesia	Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (e-sertifikat) demi mewujudkan Kepastian Hukum	Judul Penelitian tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengakuan tanda tangan pada dokumen elektronik dalam pembuktian hukum acara perdata di Indonesia? 2. Bagaimana penyelesaian sengketa Perdata yang diajukan para pihak dengan alat bukti 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN No. 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik? 2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah hak milik elektronik dalam 	Rumusan masalah tidak sama

	dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik?	Hukum Positif Indonesia?	
Kesimpulan	<p>1. Dokumen elektronik dalam hukum pembuktian, diatur dalam UU 11/2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Informasi elektronik/ dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia hal tersebut berdasarkan ketentuan pada Pasal 5 ayat 2 UU No. 11 Tahun 2008.</p> <p>2. Pada umumnya penyelesaian sengketa terhadap dilanggarnya perjanjian tersebut para pelaku transaksi elektronik, lebih memilih penyelesaian sengketa tersebut melalui non</p>	<p>1. PP No. 24/1997, PMNA No. 3/1997 dan Permen ATR/BPN No. 1/2021 akan berlaku berdampingan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia belum seluruhnya terdaftar, sehingga data fisik dan data yuridis untuk setiap bidang tanah belum seluruhnya tersedia.</p> <p>2. Sertifikat elektronik bisa dikategorikan sebagai alat bukti elektronik jika informasi dapat dijamin keutuhannya, dapat dipertanggung-jawabkan, dapat diakses dan ditampilkan melalui Sistem</p>	<p>Peneliti 1 fokus penelitian tentang Pengakuan Tanda Tangan Pada Dokumen Elektronik di dalam Pembuktian Hukum Acara. Sedangkan Penelitian saat ini tidak hanya menyangkut keabsahan tanda tangan elektronik saja tetapi secara menyeluruh mulai proses penerbitan, keabsahan dokumen sertifikatnya berdasarkan Hukum Positif Indonesia.</p>

	litigasi, karena relatif lebih murah, dan biaya tidak terlalu mahal.	Elektronik sehingga menerangkan suatu keadaan. Hasil cetak dari Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik menurut Pasal 6 UU ITE serta Pasal 5 Permen ATR/BPN No.1/2021, merupakan perluasan dari alat bukti surat sebagaimana diatur dalam Pasal 184 (1) KUHAP dan alat bukti tertulis sesuai Pasal 1866 KUH Perdata.	
--	--	---	--

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan tesis ini dibagi menjadi delapan (8) pembahasan, sebagai berikut:

1. Latar Belakang Masalah

Pada latar belakang masalah berisi uraian tentang sesuatu yang menjadi masalah atau merupakan informasi yang tersusun sistematis berkenaan dengan fenomena dan masalah problematik hukum yang menarik untuk diteliti.

2. Rumusan Masalah

Dalam rumusan masalah, yang dirumuskan itu baik dalam bentuk kalimat tanya atau kalimat berita yang menunjukkan ada sesuatu yang akan dibahas atau mempertanyakan beberapa hal yang berkaitan dengan suatu penelitian. Rumusan masalah itu harus menunjukkan sifat abstrak-teoritik.

3. Batasan Masalah

Ruang lingkup masalah atau upaya membatasi ruang lingkup masalah yang terlalu luas atau lebar sehingga penelitian itu lebih bisa fokus untuk dilakukan dan memudahkan dalam pembahasan masalah.

4. Tujuan Penelitian

Merupakan sesuatu yang hendak dicapai atau dicari melalui penelitian yang akan dilakukan sesuai dengan masalah dan sejalan dengan judul serta hasil penelitian.

5. Manfaat Penelitian

Menggambarkan hal-hal yang diperoleh tentang temuan yang dihasilkan dan manfaat/kegunaannya bagi kepentingan teoritis maupun praktis setelah suatu tujuan penelitian telah terpenuhi.

6. Penelitian Terdahulu

Merupakan upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya berdasarkan pendapat dan hasil penelitian terdahulu.

7. Tinjauan Teori

Penegasan landasan teori yang dipilih peneliti dalam penelitian yang akan dilakukan. Jika terdapat beberapa aliran dalam sebuah pendekatan maka peneliti harus mengemukakan alasan memilih aliran tertentu.

8. Metode Penelitian

Cara-cara berfikir dan berbuat oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran diatur dalam Pasal 19 UUPA, PP No. 10/1961 diganti dengan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997, Permen ATR/BPN No. 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik. PP No. 24/1997, PMNA No. 3/1997 dan Permen ATR/BPN No. 1/2021 akan berlaku berdampingan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia belum seluruhnya terdaftar, sehingga data fisik dan data yuridis untuk setiap bidang tanah belum seluruhnya tersedia.
2. Dalam perkara Perdata jenis alat bukti diatur dalam Pasal 1886 KUH Perdata. Dalam perkara Pidana jenis alat bukti diatur dalam Pasal 184 (1) KUHP. Sertifikat elektronik dikategorikan sebagai alat bukti elektronik jika informasi dapat dijamin keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, dapat diakses dan ditampilkan melalui Sistem Elektronik sehingga menerangkan suatu keadaan. Hasil cetak dari Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik menurut Pasal 6 UU ITE serta Pasal 5 Permen ATR/BPN No.1/2021, merupakan perluasan dari alat bukti surat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 184 (1) KUHP dan alat bukti tertulis sesuai Pasal 1866 KUH Perdata.

B. Saran

1. Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik dalam pelayanan pendaftaran tanah merupakan langkah inovatif dari Kementrian ATR/BPN untuk meningkatkan peranan layanan publik, agar tujuan yang baik ini dapat diterima di seluruh kalangan masyarakat hendaknya sosialisasi tentang sertifikat tanah elektronik harus ditingkatkan untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat terhadap fungsi dan manfaat sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah.
2. Seringkali terjadi munculnya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah, hendaknya Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah selalu menerapkan asas teliti, hati-hati dan cermat dalam pengumpulan data pendaftaran tanah, sehingga dokumen yang dihasilkan benar-benar memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

