

Kepastian Hukum dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik

Tania Tri Dewi Siregar, Elly Sudarti, Firdaus Abu Bakar

Magister Kenotariatan, Universitas Jambi

Correspondence: Taniaatds@gmail.com, elly_sudarti@unja.ac.id, firdausabe72@gmail.com

Abstrak. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat elektronik terhadap pemegang hak tanah terkait sebagai alat bukti kepemilikan yang sah, yang umumnya berbentuk fisik. Berdasarkan UUPA hingga PP 24/1997, sertifikat tanah yang berupa surat-surat memiliki kedudukan sebagai alat bukti tertulis. Namun, Kementerian ATR/BPN mengeluarkan kebijakan mengenai sertifikat elektronik yang diatur dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan pendekatan melalui peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya bidang tanah yang sudah terdaftar permohonannya yang dapat diubah dari sertifikat tanah fisik menjadi elektronik. Pemegang hak tanah harus mengajukan permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah terlebih dahulu baru kepastiannya secara hukum bisa dilihat apakah ada permohonan pemeliharaan data yang diajukan. Terkait pembuktian, sertifikat elektronik melindungi pemegang hak sebagai alat bukti elektronik dan dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan menunjukkan secara langsung dari sistem elektronik dan dengan menunjukkan hasil cetakan.

Kata kunci: Kekuatan Hukum; Pembuktian; Sertipikat Elektronik.

Abstract. The purpose of this research is to analyze the legal certainty and evidentiary strength of electronic certificates against land rights holders as a valid proof of ownership, which is generally in physical form. Based on the UUPA and PP 24/1997, land certificates in the form of documents hold the position of written evidence. However, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency has issued a policy regarding electronic certificates regulated in the Ministerial Regulation of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. The research method used is normative juridical with an approach through legislation. The research results indicate that the conversion of land certificates from physical to electronic form can only be carried out on land that has already been registered through a data maintenance application submitted by the rights holder. The legal certainty depends on whether or not a request for data maintenance has been submitted. In terms of proof, electronic certificates provide protection to the rights holder as an electronic evidence tool, which is demonstrated in two ways: by showing it directly from the electronic system and also by presenting the printed result.

Keywords: Legal Strength; Evidence; Electronic Certificates.

PENDAHULUAN

Hak atas tanah diberikan kepada individu sesuai dengan ketentuan dalam UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan. Seperti yang dinyatakan dalam UUPA, hak atas tanah tidak hanya memberi wewenang untuk menggunakan bagian tertentu dari tanah, melainkan hanya dalam batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang tersebut dan peraturan yang lebih tinggi.

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, karena tanah memiliki dua fungsi utama yaitu sebagai aset modal atau *capital asset* dan aset sosial atau *social asset*. Sebagai aset sosial, fungsi tanah sebagai sarana yang mengikat kesatuan sosial dalam kehidupan sehari-hari. Sementara sebagai aset modal, fungsi tanah berperan sebagai faktor modal dalam pemanfaatan atau pembangunan di atasnya, dan menjadikannya objek pertumbuhan ekonomi yang bernilai ekonomis, dapat diperdagangkan, dan dapat menjadi objek spekulasi oleh berbagai pihak.

Pertanahan memainkan peran penting dalam masyarakat Indonesia, di mana penggunaannya secara fundamental diarahkan untuk kesejahteraan rakyat, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan diatur dalam UU No. 5/1960 (UUPA). Untuk mencegah adanya konflik pertanahan, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan salah satu tujuan dari keluarnya peraturan tersebut adalah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga hak tersebut dapat dibuktikan dengan mudah.

Proses pendaftaran tanah ini pada menghasilkan penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sertipikat tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, adalah dokumen berupa surat tanda bukti hak yang telah tercatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi yang pesat telah mempengaruhi berbagai bidang, termasuk penggunaan dokumen atau informasi elektronik sebagai alat bukti hukum di pengadilan. Dokumen elektronik yang dicetak kini harus diakui sebagai alat bukti yang sah, yang disebut dengan istilah alat bukti elektronik. Alat bukti elektronik memiliki kekuatan hukum apabila informasi elektronik di dalamnya dapat dijaga keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, mudah diakses, serta dapat ditampilkan untuk menjelaskan suatu keadaan. Pengguna alat bukti elektronik harus memastikan bahwa informasi tersebut berasal dari sistem elektronik yang terpercaya dan dapat diandalkan.

Pada 12 Januari 2021, Menteri Agraria dan Tata Ruang sekaligus Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan peraturan terkait sertifikat elektronik, yang menandai perubahan signifikan dalam sistem hukum agraria mengenai sertipikat tanah. Sejak masa kemerdekaan, bahkan sebelum itu, bukti kepemilikan tanah berupa dokumen fisik, sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan bentuk sertipikat ini diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021. Menteri ATR/KBPN, Sofyan Djalil, menjelaskan bahwa transformasi sertipikat menjadi bentuk elektronik bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah, menjamin kepastian hukum, serta mengurangi sengketa pertanahan di pengadilan.

Sertipikat elektronik akan mencakup semua informasi yang terdapat dalam dokumen elektronik dan dikuatkan dengan adanya tanda tangan elektronik yang menunjukkan data, identitas, serta status subjek hukum pemilik hak. Penyelenggaraannya dilakukan oleh pihak berwenang atau badan hukum yang memiliki keahlian dalam melakukan pengujian dan audit terhadap data sertipikat elektronik tersebut. Contoh kasus yang sebenarnya telah terjadi adalah seperti yang terjadi di BPN, dimana pada 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). Keempat layanan tersebut sudah berlaku di seluruh wilayah Kantor Pertanahan di Indonesia, namun untuk layanan sertipikat tanah secara elektronik masih belum sepenuhnya bisa terlaksana karna masih terdapat kendala pada praktik dan masih adanya reaksi pro dan kontra di masyarakat kita sendiri.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertipikat elektronik bagi pemegang hak, serta kedudukan sertipikat elektronik sebagai alat bukti di era sekarang. Dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik.

METODE

1. Pendekatan

Pada penelitian tentang kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertipikat elektronik ini pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan melalui perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini memfokuskan pada analisis isi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik dari penelitian.¹ Dalam penelitian ini mengkaji Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan korelasinya dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik.

2. Rancangan Kegiatan

Rencana kegiatan di dalam suatu penelitian guna untuk mempersiapkan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti. Rencana kegiatan yang dilakukan dalam penelitian ini ialah mengkaji Peraturan Perundang-undangan terkait penelitian yang disiapkan selama kurang lebih 3 bulan.

3. Ruang lingkup atau objek

Pembatasan ruang lingkup atau objek dalam penelitian ini bertujuan untuk mengarahkan fokus penelitian pada topik yang spesifik, sehingga tidak terlalu meluas dari tujuan awal penelitian.

¹ H. Salim Hs. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 87.

Ruang lingkup juga membantu peneliti untuk melakukan penelitian dengan lebih terstruktur dan memudahkan pembaca untuk memahami konteks penelitian. Dalam penelitian ini, ruang lingkungnya ditetapkan untuk membatasi analisis pada isu-isu yang berkaitan bagaimana dengan adanya sertipikat elektronik di dalam pertanahan Indonesia dan bagaimana kekuatan hukum serta kedudukannya. Dimana dalam penelitian ini, melingkupi terkait dengan analisis dari Peraturan-peraturan pertanahan di Indonesia dikaitkan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik.

4. Bahan dan alat utama

Bahan dan alat utama penulis pada penelitian ini yaitu berdasar data sekunder dengan melakukan pengkajian terhadap Undang-Undang dan juga Peraturan Pemerintah terkait permasalahan yang diteliti. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang terdiri dari Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, dalam penelitian ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan.² Bahan hukum primer yang digunakan yakni; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah; Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik; yurisprudensi terkait dan peraturan perundang-undangan lain yang relevan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan primer yang diuraikan. Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku, literatur, karya tulis ilmiah, tesis, artikel jurnal hukum, serta sumber bahan hukum sekunder lainnya yang kaitannya erat dengan permasalahan pada penelitian ini. Buku dan jurnal yang digunakan dalam penelitian ini seputar tentang sertipikat elektronik.
- c. Bahan Hukum Tersier, pada bahan hukum ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dan petunjuk lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain berupa situs-situs internet sebagai bahan pendukung untuk mencari bahan hukum yang tidak terdapat sebelumnya, juga dari kamus hukum seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, dan sebagainya.

5. Tempat

Tempat terkait penelitian hukum dalam tulisan ini ialah negara Indonesia karena mengaji isi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan korelasinya dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik.

6. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur pendukung dengan mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka. Bagian dalam analisis hukum normatif ini peneliti mengkaji dokumennya dengan menelaah dari Pasal 14 ayat (1) dan (2) dalam Permen ATR/KBPN Nomor 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik, dimana akan dikaitkan dengan buku-pustaka dan *website* internet yang terdapat hubungannya dengan sertipikat elektronik.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional variabel penelitian adalah penjelasan maksud dan istilah serta pengertian lengkap yang digunakan dalam penelitian atau arti yang berkaitan dengan istilah yang diteliti.³ Adapun definisi operasional variabel penelitian dalam penelitian ini yaitu: Kepastian Hukum Dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum diterapkan sebagaimana mestinya, sehingga pihak yang memiliki hak berdasarkan hukum dapat memperolehnya, serta putusan hukum dapat dilaksanakan. Meskipun kepastian hukum terkait erat dengan keadilan, keduanya tidak selalu sama. Hukum bersifat umum, mengikat semua orang, dan berlaku secara merata, sedangkan

² *Ibid*, hlm. 16.

³ Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Edisi ke-2, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), hlm. 29.

keadilan bersifat subyektif, individual, dan tidak selalu merata.⁴ Oleh karena itu, kepastian hukum pada dasarnya merupakan aturan hukum tertulis di suatu negara yang secara jelas dapat diterapkan, sehingga aturan tersebut dapat menjamin keseimbangan hak dan kewajiban sesuai dengan kondisi masyarakat.

b. Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum adalah status suatu keputusan yang sudah sah atau dianggap final, sehingga keputusan tersebut memiliki kekuatan dan juga pengaruh dalam ranah hukum. Kekuatan hukum ini dapat berbentuk kekuatan hukum formal dan kekuatan hukum materiil.

c. Pembuktian

Pembuktian dalam hukum perdata merupakan proses untuk menunjukkan kebenaran fakta atau peristiwa yang menjadi dasar suatu kasus perdata. Tujuan pembuktian ini adalah untuk memperkuat atau melemahkan klaim atau argumen yang diajukan oleh salah satu pihak dalam perkara tersebut.⁵

d. Sertipikat Elektronik

Sertipikat adalah dokumen bukti kepemilikan hak, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan yang masing-masing sudah dicatat dalam buku tanah terkait. Sementara itu, Sertipikat elektronik, atau disebut Sertipikat-el, adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

8. Teknik analisis

Analisis yang digunakan adalah metode analisis yang dilakukan secara kualitatif, data ini menjelaskan suatu fakta hukum secara mendalam dengan detail terhadap suatu data yang diteliti dengan data/bahan hukum yang terkumpul dilakukan pemisahan menurut kategori masing-masing, kemudian dengan metode penafsiran diusahakan memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Analisis kualitatif ini menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang telah diperoleh tersebut diteliti secara mendalam, yang kemudian data kepustakaan yang diperoleh dianalisis dan disusun secara sistematis dalam bentuk uraian.⁶

HASIL

Kepastian Dan Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia

Teori kepastian hukum sendiri bisa dibuktikan dengan adanya peraturan-peraturan terkait suatu masalah tersebut yang memberikan penjelasan juga adanya jaminan akan suatu hal yang telah diatur. Peraturan mendasar mengenai hukum pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang pendaftaran tanah termasuk penerbitan sertipikat hak milik. Dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, disebutkan bahwa sertipikat tanah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat selama data fisik dan yuridis yang tercantum sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.⁷ Sertipikat merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA, dan meskipun kuat sebagai alat bukti, sertipikat tersebut bukanlah bukti mutlak.⁸

Pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang dikenal dengan istilah *rechts cadaster* atau *legal cadaster*.⁹ Kepastian hukum

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 160.

⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-batam/baca-artikel/16467/Pembuktian-dalam-Hukum-Perdata.html> diakses pada tanggal 14 September 2024.

⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 134.

⁷ M. I. Sumartoputra, dan Endipradja, F. T, "Iability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations," *International Journal of Latin Notary*, Vol. 1, No.1 (2020) : 19.

⁸ Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 2, No. 2, (2019) : 178.

⁹ R. Survival Yubaidi, "Comparative Study of Post-Marriage Nationality Of Women in Legal Systems of Different Countries International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*, (2019) : 714.

ini mencakup status dari hak atas tanah, subjek hukum, dan objek hukum.¹⁰ Sertipikat yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah menjadi bukti kepemilikan hak seseorang.

Kemajuan teknologi telah mendorong perubahan dalam sistem pendaftaran tanah dari berbasis kertas menjadi elektronik, termasuk penerbitan Sertipikat Hak Milik elektronik.¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengusulkan penggantian sertipikat fisik menjadi sertipikat elektronik atau e-sertipikat.¹² Tujuannya adalah untuk mengurangi sengketa dan pemalsuan yang sering terjadi, serta untuk meningkatkan efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam pelayanan publik. Perubahan ini dilakukan secara bertahap, dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.¹³

Secara hukum, pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur bidang-bidang tanah di Indonesia, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Transformasi digital dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu kebijakan Kementerian ATR/BPN untuk mewujudkan modernisasi layanan di bidang pertanahan.

Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) sebagai bagian dari Sistem Informasi Geografi (SIG) untuk pendataan pertanahan yang mencakup berbagai aspek, seperti aspek temporal dan aspek legal riwayat penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah.¹⁴ Selain itu, kegiatan pendaftaran tanah juga telah dilakukan dengan sistem Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Permen ATR/KBP 7/2016. Sehingga, kegiatan pendaftaran tanah dimungkinkan adanya integrasi data tanah secara elektronik.¹⁵

Sistem KKP dioperasikan secara elektronik melalui aplikasi yang dapat digunakan dengan atau tanpa jaringan, dan disinkronisasi secara langsung oleh sistem. KKP berfungsi sebagai pemeliharaan data dan pelayanan yang diawasi oleh pemerintah.¹⁶ Berbeda dengan SIP, sistem KKP hanya berupa pengalihan media karena tujuannya sebagai cadangan data. Sedangkan sertipikat elektronik melibatkan perubahan sistem yang menggantikan sertipikat fisik menjadi elektronik, bukan sekadar alih media.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan sistem publikasi negatif yang cenderung positif, di mana sertipikat yang diterbitkan memiliki kekuatan sebagai alat bukti, tetapi tidak sepenuhnya dijamin oleh negara jika ada ketidaksesuaian. Jika terdapat ketidakbenaran, data dapat diubah melalui putusan pengadilan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, di mana sertipikat yang diterbitkan memiliki kekuatan sebagai alat bukti, tetapi tidak sepenuhnya dijamin oleh negara jika ada ketidaksesuaian. Jika terdapat ketidakbenaran, data dapat diubah melalui putusan pengadilan.¹⁷ Sehingga, Dalam sistem ini, kantor pertanahan bersikap pasif, menunggu permohonan pendaftaran tanah dan hanya menerima berkas dari pemohon tanpa melakukan pemeriksaan mendalam terhadapnya.¹⁸

¹⁰ A. Silviana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia,” *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 4, No.1 (2021) : 64.

¹¹ Yuzy Afif dan Muhammad Afif Mahfud, “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah,” *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, (2023) : 7608.

¹² Risti Dwi Ramasari dan Shella Aniscasary, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021,” *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol. 2, No. 1, (2022) : 9.

¹³ Irwan Haryowardani, “Legal Regulation On The Implementation Of Electronic Certificates,” *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)*, Vol. 2, No. 3, (2022) : 754.

¹⁴ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, “Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian,” *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1, (2022) : 176.

¹⁵ *Ibid*, hlm.177

¹⁶ Fahmi Charish Mustofa, “Evaluasi Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional,” *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 6, No. 2 (2020) :160.

¹⁷ Desi Apriani dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, (2021) : 220.

¹⁸ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, *Op.Cit*, hlm. 177.

Jika kantor pertanahan secara aktif menarik sertipikat fisik dari masyarakat, maka perannya berubah dari pasif menjadi aktif. Maka ini bertentangan dengan prinsip sistem publikasi negatif. Hal ini berpotensi menimbulkan masalah karena kantor pertanahan tidak dapat menjamin kebenaran mutlak dari data sertipikat dan dapat menimbulkan konflik di kemudian hari.¹⁹

Menurut Pasal 14 ayat (1) dan (2) dalam Permen ATR/KBPN Nomor 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik, perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik hanya berlaku untuk tanah yang sudah terdaftar dan memiliki sertipikat sebelumnya seperti SHM, SHGB, SHGU, SHMSRS serta hak pakai atau pengelolaan, termasuk tanah wakaf. Terhadap sertipikat fisik perubahannya dilakukan melalui pemeliharaan data, dimana hanya untuk sertipikat yang sudah ada dan terdaftar yang dapat diubah menjadi sertipikat elektronik.

Kegiatan pemeliharaan data ini diatur dalam Pasal 36 hingga Pasal 56 PP Pendaftaran Tanah, serta Pasal 94 PMNA No. 3/1997, yang merinci keadaan apa yang memungkinkan adanya pemeliharaan data. Secara ringkas pemeliharaan data dapat terjadi apabila perubahan pada data yuridis dan/atau fisik, pembebanan hak dan pendaftaran perubahan atau peralihan hak.²⁰ Proses perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik hanya bisa dilakukan jika terdapat pemeliharaan data.

Proses pengubahan sertipikat fisik menjadi sertipikat elektronik dilakukan untuk bidang tanah yang telah terdaftar dan memiliki sertipikat. Hal ini dimulai dengan permohonan pemeliharaan data, penyesuaian data dalam buku tanah, dan penyesuaian sertipikat dengan data di sistem elektronik. Jika data sesuai, proses dilanjutkan; namun, jika data tidak cocok, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan validasi. Setelah itu, buku tanah dikonversi menjadi dokumen elektronik dan dicatatkan. Sertipikat fisik kemudian ditarik dan disatukan dengan buku tanah sebagai warkah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Warkah itu ialah dokumen fisik ini dialihmediakan menjadi dokumen elektronik dan disimpan dalam pangkalan data Kementerian ATR/BPN.²¹

Terkait tanah bekas milik adat yang belum terdaftar, harus didaftarkan sebelum 2 Februari 2026 agar memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti. Sertipikat elektronik akan diterbitkan setelah pendaftaran pertama kali dilakukan, sesuai dengan ketentuan Pasal 46 hingga Pasal 93 PMNA No. 3/1997, yang menyatakan bahwa hasil akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah sertipikat.²²

Pembuktian hak lama dalam pendaftaran tanah harus mengikuti PP 18/2021, di mana alat bukti tertulis seperti girik atau *letter c* yang diakui sebagai bukti kepemilikan. Semua bukti ini akan dikonversi menjadi dokumen elektronik, dan selanjutnya dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis, sehingga hasil akhirnya adalah sertipikat elektronik yang akan diterbitkan setelah semua data fisik dan yuridis lengkap atau sengketa selesai.

Proses konversi ini bukan hanya mengubah sertipikat fisik menjadi elektronik, tetapi juga melibatkan semua dokumen fisik terkait, seperti buku tanah dan surat ukur. Setelah perubahan ini, tidak ada lagi dokumen fisik yang berlaku, dan semua dokumen yang telah menjadi elektronik akan divalidasi oleh pejabat berwenang dengan tanda tangan elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (5) Permen ATR/KBPN No. 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik. Validasi ini menandakan bahwa dokumen tersebut telah resmi diubah dari dokumen fisik.

Namun, Kementerian ATR/BPN masih mempertimbangkan opsi untuk mengembalikan sertipikat fisik yang lama setelah sertipikat elektronik diterbitkan, tetapi diberikan tanda khusus yang menunjukkan bahwa dokumen tersebut telah diubah menjadi dokumen elektronik. Dengan demikian, dokumen fisik tidak lagi berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kepastian hukum dalam proses perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 14 Permen ATR/BPN No. 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik, hanya berlaku untuk tanah yang sudah memiliki sertipikat dan hanya dapat dilakukan jika telah dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, kantor pertanahan tidak dapat melaksanakan proses ini secara aktif tanpa permohonan pemeliharaan data dari pemohon. Jika tidak ada pemeliharaan data, maka perubahan menjadi sertipikat elektronik dan penarikan sertipikat fisik dari masyarakat tidak akan terjadi.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 178.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 145.

²¹ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, *Op.Cit*, hlm. 180.

²² *Ibid*.

BPN hanya akan melakukan perubahan dan penarikan sertipikat jika ada permohonan pemeliharaan data. Proses ini tidak dapat dilakukan secara inisiatif oleh BPN, dan sertipikat tidak akan ditarik tanpa pemeliharaan data serta langkah-langkah validasi yang diperlukan. Meski demikian, disarankan agar sertipikat fisik diserahkan oleh pemegang hak itu sendiri, seperti yang selama ini terjadi dalam proses pemeliharaan data. Bukti lama yang diakui berupa tanah bekas milik adat, tetap harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam waktu 5 tahun, sehingga hasil akhirnya akan menjadi sertipikat elektronik.

Mengenai kekuatan hukum dari sertipikat elektronik itu sendiri, menurut pakar Hukum Agraria, Kurnia Warman, menyatakan bahwa sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik, selama sesuai dengan buku tanahnya. Kekuatan sertipikat tidak bergantung pada bentuk fisiknya, tetapi pada kecocokannya dengan buku tanah. Apapun bentuk wujud dari salinan buku tanah tersebut, baik dalam bentuk elektronik, maupun disalin dalam bentuk fisik itu sama kekuatan hukumnya.²³

Sehingga kepastian hukum dalam perubahan bentuk sertipikat tanah yang semula berbentuk fisik menjadi elektronik bergantung pada permohonan pemeliharaan data yang telah diajukan terhadap sertipikat tersebut. Dimana sertifikat yang berbentuk fisik akan tetap dimiliki oleh masyarakat selama tidak ada permohonan pemeliharaan data yang diajukan, dan Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan perubahan atau penarikan sertipikat fisik tanpa permohonan tersebut. Sehingga adanya sertipikat elektronik baru bisa diterbitkan ketika adanya permohonan dan kedudukan hukum daripada sertifikat elektronik ialah sama kuatnya sebagai alat bukti elektronik yang sah dan diakui dalam sistem hukum acara di Indonesia, yaitu memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat fisik, dan dianggap sah kecuali tidak terbukti sebaliknya. Pembuktiannya, menurut Pasal 5 Permen ATR/KBPN tentang Sertifikat Elektronik, dilakukan dengan menunjukkan sertipikat elektronik secara langsung melalui akses sistem elektronik atau melalui hasil cetakannya.

Kedudukan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Sebagai Alat Bukti

Sertipikat tanah pada dasarnya adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah digabungkan, kemudian diberikan kepada pemilik yang berhak sebagai bukti kepemilikan haknya.²⁴ Karena sertipikat tanah merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, maka terkait persoalan bentuknya sebenarnya tidak menjadi masalah, baik dalam bentuk fisik kertas maupun elektronik.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum bagi para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertipikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia yang dianut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁵

Seiring dengan kemajuan teknologi dan informasi di masyarakat, muncul berbagai aktivitas yang beralih ke ranah elektronik. Pengaturan mengenai alat bukti elektronik telah diatur dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE). Penggunaan alat bukti elektronik dalam konteks perdata maupun pidana, seperti dalam transaksi e-

²³ Ramasari dan Aniscasary, *Op.Cit*, hlm. 9.

²⁴ *Ibid*, hlm. 11.

²⁵ Ramasari dan Aniscasary, *Op.Cit*, hlm. 11.

commerce dan *e-contract* atau kontrak elektronik. Dimulai dari penggunaan *fotocopy* hingga pengakuan alat bukti elektronik, seperti informasi elektronik dan dokumen elektronik.

Alat bukti elektronik dianggap sah jika mengikuti sistem yang diatur dalam undang-undang, dan dapat menjamin integritas, kebenaran, keaslian, serta dapat dipertanggungjawabkan atas informasinya yang dapat diakses untuk menjelaskan suatu keadaan.²⁶ Eksistensi alat bukti elektronik telah diakui sebagai alat bukti yang sah dan semakin kuat dengan adanya UU ITE. Diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU ITE yang menyatakan bahwa informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, dan ayat (2) bahwa alat bukti ini merupakan perluasan dari alat bukti sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Sertipikat tanah elektronik tidak menggantikan sertipikat tanah konvensional, melainkan keduanya memiliki status hukum yang sama sebagai alat bukti sah atas kepemilikan tanah. Keduanya, baik sertipikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah²⁷, yang merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf (b) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pasal 84 PP No. 18/2021 menyatakan bahwa data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya adalah perluasan dari alat bukti yang sah sesuai hukum acara yang berlaku di Indonesia. Dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24/1997, pendaftaran tanah melibatkan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, serta pemberian tanda bukti hak bagi tanah yang sudah memiliki hak.²⁸

Dengan demikian, sertipikat tanah elektronik memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat elektronik haruslah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Mekanisme penerbitan sertipikat elektronik harus sesuai dengan peraturan tersebut, dimana harus diawali dengan penerbitan sertipikat untuk pertama kali dan dilanjutkan dengan perubahan sertipikat konvensional menjadi sertipikat elektronik dengan cara pemeliharaan data. Meskipun hal ini tidak bersifat wajib, tetapi hal ini cukup penting untuk diterapkan agar meminimalisir pemalsuan dokumen.

SIMPULAN

1. Kepastian hukum dalam perubahan bentuk sertipikat tanah dari fisik menjadi elektronik bergantung pada ada atau tidaknya permohonan pemeliharaan data yang diajukan terhadap sertipikat tersebut. Sertipikat fisik akan tetap dimiliki oleh masyarakat selama tidak ada permohonan pemeliharaan data yang diajukan, dan Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan perubahan atau penarikan sertipikat fisik tanpa permohonan tersebut. Sertipikat elektronik memiliki kedudukan hukum yang sama kuatnya sebagai alat bukti elektronik yang sah dan diakui dalam sistem hukum acara di Indonesia. Sertipikat ini memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat fisik, yaitu dianggap sah kecuali tidak terbukti sebaliknya. Pembuktiannya, menurut Pasal 5 Permen ATR/KBPB tentang Sertifikat Elektronik, dilakukan dengan menunjukkan sertipikat elektronik secara langsung melalui akses sistem elektronik atau melalui hasil cetaknya.
2. Terkait dari kedudukan sertipikat tanah elektronik, ia memiliki kedudukan hukum sebagai alat bukti yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Prinsipnya, sertipikat tanah elektronik setara dengan sertipikat hak atas tanah konvensional, yang bertujuan untuk membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas bidang tanah tertentu. Kekuatan pembuktian sertipikat elektronik ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), yang menyatakan bahwa dokumen elektronik setara dengan dokumen yang dibuat diatas kertas.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang : Setara Press, 2016), hlm. 16.

²⁸ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 10.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- H. Salim Hs. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013
- Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Edisi ke-2, Jakarta: Bina Aksara, 1994
- Sahnian, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang : Setara Press, 2016
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007
- Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2017

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Tanah Elektronik.

Jurnal

- A. Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 4, No.1 (2021) : 64
- Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 2, No. 2, (2019) : 178
- Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, (2021) : 220
- Fahmi Charish Mustofa, "Evaluasi Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 6, No. 2 (2020) :160
- Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1, (2022) : 176
- Irwan Haryowardani, "Legal Regulation On The Implementation Of Electronic Certificates," *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)*, Vol. 2, No. 3, (2022) : 754
- M. I. Sumartoputra, dan Endipradja, F. T, "Iability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations," *International Journal of Latin Notary*, Vol. 1, No.1 (2020) : 19
- R. Survival Yubaidi, "Comparative Study of Post-Marriage Nationality Of Women in Legal Systems of Different Countries International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*, (2019) : 714
- Risti Dwi Ramasari dan Shella Aniscasary, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021," *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol. 2, No. 1, (2022) : 9
- Yuzi Afif dan Muhammad Afif Mahfud, "Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah," *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, (2023) : 7608

Internet

- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-batam/baca-artikel/16467/Pembuktian-dalam-Hukum-Perdata.html>