



Penetapan Sertifikat Hak Milik Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia

¹Muhimmatul Hidayah, ²Nana Eka Wijayanti, ³Salsabilla Zahra Sanda, ⁴Sumriyah

¹⁻⁴Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

Email: ¹210111100008@student.trunojoyo.ac.id, ²210111100015@student.trunojoyo.ac.id,
³210111100371@student.trunojoyo.ac.id, ⁴sumriyah@trunojoyo.ac.id

Alamat: Jl. Raya Telang, PO.BOX 02 Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur 69162

Korespondensi penulis : 210111100008@student.trunojoyo.ac.id

Abstrak Thanks to rapid technological advances, it is increasingly easier to provide services to the public. One example is the electronic land certificate service. The time and costs of registering land certificates can be reduced by using the latest technological methods. The research method used by the author is a statutory approach and normative research methods. The research results show that significant technological progress can be made by digitizing the current paper-based land registration system. One of them is the issuance of electronic certificates as regulated in Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN No. 1 of 2021 because the Electronic Transaction Information Law and the Job Creation Law only regulate electronic certificates, this electronic certificate is legal and the risk of causing problems is very small. Technology supporting the use of electronic land title certificates is developing rapidly and is now very useful. As an institution that provides electronic services in the land sector, BPN not only improves data quality control, but also continues to improve electronic services with professional staff. The implementation of land title certificates still has shortcomings in terms of infrastructure, equipment, human resources and electronic data quality.

Keywords: Certificate, Property, Rights, electronics, Legal, System.

Abstrak Berkat adanya kemajuan teknologi yang pesat, semakin mudah untuk memberikan layanan kepada masyarakat. Salah satu contohnya adalah layanan sertifikat tanah secara elektronik. Waktu dan biaya pendaftaran sertifikat tanah dapat dikurangi dengan menggunakan metode teknologi terkini. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan dan metode penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kemajuan teknologi yang signifikan dapat dilakukan dengan mendigitalisasi sistem pendaftaran tanah berbasis kertas saat ini. Salah satunya adalah penerbitan sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, karena dalam Undang – Undang Informasi Transaksi Elektronik dan Undang – Undang Cipta Kerja hanya mengatur terkait sertifikat elektronik, maka sertifikat elektronik ini legal dan risiko menimbulkan masalah sangat kecil. Teknologi pendukung penggunaan sertifikat hak atas tanah elektronik berkembang pesat dan kini sangat bermanfaat. Sebagai lembaga yang menyelenggarakan layanan elektronik di bidang pertanahan, BPN tidak hanya meningkatkan pengendalian mutu data, tetapi juga terus meningkatkan layanan elektronik dengan tenaga yang profesional. Penyelenggaraan sertifikat hak atas tanah masih memiliki kekurangan dalam hal infrastruktur, peralatan, sumber daya manusia, dan kualitas data elektronik.

Kata Kunci : Sertifikat, Hak, milik, elektronik, Sistem, Hukum.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan suatu teknologi yang modern dalam menghadapi tantangan yang cukup besar. Perkembangan tersebut telah memberikan banyak dampak yang signifikan terhadap kehidupan sehari-hari. Tidak bisa dipungkiri bahwa teknologi modern dan transaksi elektronik sudah menjadi ciri khas di era modern yang saat ini tengah, karena dengan adanya suatu perkembangan teknologi di era modern sebagai akibat dari pertumbuhan teknologi digital dan telekomunikasi.

Sertifikat tanah merupakan suatu dokumen yang mempunyai fungsi sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah. Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) supaya memberikan suatu kepastian hukum terhadap hak atas tanah masyarakat. Menurut Pasal 19 UUPA mengamanatkan jaminan suatu kepastian hukum yang diwujudkan dan dilaksanakannya pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri baru muncul dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur terkait pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur Tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan oleh pemerintah sesuai dengan misi UUPA, mempunyai pengertian bahwa “Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi bahwa Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkelanjutan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam berupa peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat bukti hak milik atas bidang-bidang tanah yang telah mempunyai hak milik atas keberadaan satuan-satuan rumah itu dan adanya hak-hak tertentu yang memuatnya”. Kegiatan tersebut antara lain pemberian sertifikat hak milik atas tanah yang telah mempunyai hak milik atas keberadaan unit-unit bangunan tersebut serta adanya suatu hak tertentu yang memuatnya.

Suatu rangka meningkatkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik di Indonesia, sertifikat saat ini diterbitkan secara online. Adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, maka sertifikat elektronik tersebut mulai berlaku. Sertifikat tanah termasuk bagian dari produk akhir dari prosedur pendaftaran tanah, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Sertifikat tanah analog akan diganti dengan sertifikat elektronik. Hakim hanya diperbolehkan mendasarkan kesimpulannya sebagai suatu bukti secara sah menurut pandangan Hukum Acara Perdata yang diatur dalam Pasal 164 HIR, 284 RBg, dan KUHP 1866.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yang bertujuan untuk menganalisis norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dan praktik peradilan terkait dengan peraturan tentang sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Penelitian ini lebih mengutamakan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan pengadilan, serta doktrin hukum terkait dengan sertifikat tanah elektronik.

3. HASIL PEMBAHASAN

Tinjauan Terhadap Kekuatan Hukum Kepemilikan Sertifikat Elektronik

Meninjau keabsahan hukum dari kepemilikan sertifikat elektronik. Hukum tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertanahan yang mengatur pendaftaran tanah, termasuk penerbitan sertifikat hak milik. Proses pendaftaran tanah dikenal juga sebagai kadaster atau pendaftaran. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Dasar Pertanian dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat tanah dijadikan sebagai bukti tertentu bahwa tanah tersebut dimiliki, apabila terdapat kesesuaian data fisik dan hukum dengan hasil pengukuran yang tercatat dalam buku tanah. Menurut teori pendaftaran tanah, terdapat dua jenis pendaftaran tanah, yakni pendaftaran melalui sistem akta dan pendaftaran melalui sistem hak. Terdapat dua varian sistem publikasi, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Pada dasarnya, pendaftaran tanah dengan sistem deklarasi negatif masih mempertahankan penggunaan akta pendaftaran, dan pemerintah tidak memberikan jaminan atas keakuratan data yang disampaikan dalam proses pendaftaran tersebut.

Sertifikat tanah dianggap sebagai alat yang meyakinkan untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Informasi tersebut berpotensi dimanipulasi oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, terutama para pejabat di badan pertanahan. Di samping itu, mungkin ada dua atau tiga hak kepemilikan tanah yang saling bertumpang tindih terhadap satu lahan yang sama. Kemungkinan hal tersebut terjadi karena kesalahan yang dilakukan oleh instansi pengelola pertanahan dalam proses pengukuran tanah sebelum menerbitkan sertifikat hak guna tanah. Dikarenakan setiap pihak memiliki hak atas kepemilikan dan penggunaan tanah berdasarkan sertifikat yang dimilikinya, walaupun ada tumpang tindih pada sertifikat tersebut, maka dalam hal ini, salah satu pihak hanya bisa menegakkan hak tersebut melalui proses

peraturan atau tindakan hukum. Konsekuensi logis dari berlakunya suatu perjanjian atau kontrak adalah asas pengikatan yang terjadi. Prinsip ini telah disepakati oleh semua pihak sebagai hukum yang harus dipatuhi oleh semua pihak, serta seluruh persyaratan dalam kontrak menjadi kewajiban bagi para pihak untuk dilaksanakan. Intinya, kontrak dan perjanjian serupa karena memiliki konsep yang sama yaitu janji dari satu atau lebih individu untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Meskipun demikian, akan terjadi perbedaan hasil dari sebuah perjanjian jika terdapat kendala dalam pelaksanaannya yang menghambat jalannya.

Sebagai negara hukum, konsep negara hukum Pancasila adalah inti dari strategi kebijakan hukum yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta akses terhadap sumber daya alam. Teori negara hukum muncul sebagai hal yang alami ketika kita menggali makna yang tersirat dalam pandangan hukum yang dianut bangsa Indonesia, yang tercermin dalam nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 sebagai pijakan utama dalam mencapai tujuan negara Indonesia. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang dikenal dengan istilah cadaster. Mencapai keamanan hukum yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah melibatkan aspek jaminan terhadap status hak atas tanah, subjek hukum, dan objek hukum. Kantor pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat sebagai tanda kepemilikan. Kontrasnya dengan pendaftaran tanah adalah kadaster, yakni kadaster keuangan yang digunakan untuk mengidentifikasi pemilik tanah yang berkewajiban membayar pajak properti.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 dari Peraturan Menteri Pertanian Nomor 3 Tahun 2023 dijelaskan bahwa Sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan menggunakan sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. UU ITE No. 19 Tahun 2016 merupakan penambahan spesifik terhadap regulasi hukum acara terkait pembuktian dan permasalahan seputar perbuatan hukum. Pasal 5 ayat (2) secara tegas mengakui alat bukti elektronik sebagai sah, menjadi perpanjangan dari alat bukti yang sah dalam hukum acara yang berlaku. Dengan begitu, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik memiliki peran yang penting sebagai alat bukti di pengadilan. Kemudian, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (3).

Menurut Undang-Undang ITE informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dianggap sah jika sistem elektronik yang digunakan memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang ITE. Pasal 6 Undang-Undang ITE menegaskan bahwa setiap informasi yang disampaikan harus dalam bentuk tertulis atau asli, dengan syarat informasi tersebut harus dapat diakses, terlihat, utuh, dan dapat dipertimbangkan. Selain itu, dokumen elektronik dapat

memiliki keabsahan yang sama dengan dokumen konvensional yang dibuat secara fisik, sesuai dengan penafsiran umum Undang-Undang ITE.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPPerdata, sebuah dokumen dianggap asli apabila telah ditandatangani. Perihal tanda tangan elektronik dalam alat bukti elektronik, juga sudah diatur dengan jelas dalam Undang-Undang ITE. Secara khusus, tanda tangan elektronik merupakan tanda tangan yang berisikan informasi elektronik yang terpasang, terhubung, atau terkait dengan informasi elektronik tersebut. Tanda tangan elektronik akan dianggap sah apabila sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada ayat 1 pasal 11 Undang-Undang ITE. Keandalan tanda tangan elektronik pada sebuah dokumen elektronik memiliki kepastian hukum dan kekuatan bukti yang setara dengan tanda tangan manual, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3), Peraturan Menteri Pertanian dan Pertanahan/Kepala Badan Nasional. Dalam Peraturan Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Tanda Tangan Elektronik (PMNA 3/2019) diungkapkan bahwa tanda tangan elektronik memiliki nilai hukum dan akibat hukum yang setara dengan tanda tangan dalam bentuk tulisan tangan. Bila melihat persyaratan yang ada, produk sertifikat elektronik di masa mendatang akan memenuhi persyaratan tersebut. Sertifikat elektronik dapat diakses dan ditampilkan melalui sistem elektronik dengan mudah. Seluruh proses penerbitan sertifikat elektronik telah disusun dengan cermat melalui analisis risiko guna memastikan keselamatan dan keandalan sertifikat tersebut sesuai dengan standar ISO 27001 mengenai manajemen keamanan informasi. Sertifikat elektronik akan tetap aman diakses oleh pemiliknya saja.

Faktor Penghambat Dalam Penetapan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Indonesia

Perubahan sertifikat dari yang biasa (di atas kertas) berubah jadi sertifikat elektronik untuk tanah yang telah didaftarkan secara resmi. Apabila tanah yang mempunyai analogi sertifikat yang telah didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Penyusunan Satuan Rumah dan Pendaftaran Tanah, sertifikat biasa dapat diganti dengan sertifikat elektronik. Apabila mempunyai keinginan mendaftarkan kembali sertifikat fisik menjadi elektronik, maka harus mengumpulkan data dan verifikasi data termasuk informasi pemegang hak dan data fisik hingga data yuridis dan apabila semua data sudah diperiksa maka selanjutnya segala dokumen fisik

diubah ke elektronik. Setelah semua data diverifikasi atau diperiksa, hal itu dilakukan pada saat pendaftaran tanah berlangsung.

Sejak UUPA berlaku pada tahun 1960, pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat tanah (*recht cadastre*) telah dilaksanakan secara manual (di atas kertas) di Indonesia selama 61 tahun. Tujuan pendaftaran tanah yaitu supaya mempunyai jaminan kekuatan hukum hak suatu tanah dan memberi suatu perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Penerbitan dokumen bukti hak milik, disebut juga dengan sertifikat tanah yang disamakan dalam bentuk kertas, berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah dan merupakan akhir dari pendaftaran tanah. karena tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Menteri Agraria Tata Ruang Nomor 3 Tahun 2003 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah yang mulai berlaku pada Tahun 2021 Tujuan pemerintah Indonesia hadir usia adalah untuk mempercepat dan mengatur penyampaian seluruh layanan publik dengan cara yang lebih kontemporer dan bermanfaat.

Menurut Ahli Hukum Lembaga Advokasi Konsumen Properti Ahli Hukum Pertanahan Indonesia menyatakan, bahwa terdapat dua kelemahan sertifikat elektronik terutama dari segi teknologi dan hukum. Secara teknis, peretas dapat dengan mudah memperoleh dan mengkompromikan sertifikat tanah elektronik. Karena menurut beliau bahkan situs CIA, dengan mekanisme keamanannya yang sangat baik, bisa saja disusupi. Sementara itu, infrastruktur online Indonesia yang belum selesai masih rentan terhadap peretasan. beliau menjelaskan dari pandangan hukum, apakah hakim mempunyai kewenangan untuk menggunakan sertifikat elektronik sebagai bukti di pengadilan dalam hal terjadi penyelesaian pertanahan dan memberikan bukti secara online adalah tindakan ilegal.

Bagi pemegang hak, sertifikat tanah memberikan manfaat dan makna yang signifikan, menjamin kejelasan hukum jika terjadi sengketa properti. Kemajuan teknis yang pesat di era digital pada saat ini telah mendorong pemerintah untuk menerapkan kebijakan sertifikat tanah elektronik, yang memiliki kelebihan dan kekurangan bagi masyarakat umum. Jaminan keamanan terkait penggunaan sertifikat tanah elektronik masih sering dipertanyakan. Karena masih banyak permasalahan sengketa yang antara lain disebabkan oleh tumpang tindih atau pemalsuan sertifikat, dan karena pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menjadi prioritas utama penyelesaiannya, maka banyak pihak yang masih beranggapan bahwa sertifikat elektronik tidak diperlukan sama sekali. kali ini.

4. KESIMPULAN

1. Menurut teori pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pendaftaran tanah berdasarkan hak milik dan pendaftaran tanah berdasarkan hak. Dua jenis pendaftaran tanah lainnya adalah pendaftaran tanah positif dan pendaftaran tanah pasif. Sistem hukum pansil berlandaskan pada gagasan politik hukum dan upaya perlindungan bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah dan sumber daya alam. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah, badan hukum, dan status objek hukum dilindungi oleh jaminan kepastian hukum yang dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah. Sertifikat hak milik dapat diterbitkan oleh kadaster. Padanan kadaster adalah kantor pendaftaran tanah atau kantor pendaftaran tanah yang bertugas untuk mengidentifikasi orang-orang yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak tanah. Sertifikat pembayaran pajak tanah diterbitkan oleh kantor pendaftaran tanah ini yang sekarang disebut kantor pendaftaran tanah.
2. Sertifikat tanah memberikan kejelasan hukum dan sangat penting serta bermanfaat bagi pemilik tanah jika terjadi sengketa tanah. Pemerintah kini terpaksa menerbitkan sertifikat tanah secara elektronik karena pesatnya perkembangan teknologi di era digital, yang dapat memberikan dampak positif dan negatif bagi masyarakat. Beberapa manfaat sertifikat elektronik antara lain perlindungan data yang lebih baik, kemudahan akses, dan berkurangnya penipuan. Meskipun potensinya sangat besar, terdapat beberapa kendala dalam penerapan sertifikat elektronik di Indonesia, seperti: (a) Keamanan data: Masih banyaknya kekhawatiran tentang peretasan dan perusakan data elektronik. (b) Infrastruktur teknologi: Salah satu tantangan yang dihadapi Indonesia saat ini adalah ketersediaan infrastruktur teknologi yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahyani, S. (2018). Land Registration as a Legal Construction of Law in Order to Facing Asean Economic Communities. *International Journal of Nusantara Islam*, 6(2), 198–207
- Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Darmadi, S. (2016). Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta). In Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Gayatri, S dan Suryani, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.1, hal.79–83, 2021
- M. Arif Mansur. Dikdik dan Elisatris Gultom, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Memahami Seluk Beluk Sertifikat Tanah Elektronik. <https://www.merdeka.com/khas/memahami-seluk-beluk>. 11 Februari 2021. Diakses tanggal 19 November 2024
- Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tandatangan Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 2023
- Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Rachmawati, F. A., Choirinnisa, S. A., & Latif, L. (2021). Integrated Land Registration System: Between Legal Certainty and Challenges (Case of Semarang City). *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 3(2), 217–232.
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51–68.
- Sulaiman, K. F., & Satriawan, I. (2021). Land Dispute Settlement Post Law No. 2 of 2012; Glagah Village Case Study Related To Nyia Airport. *Indonesia Private Law Review*, 2(2), 109–124.
- Sumanto, L. (2020). Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia. *Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART)*, 1(1), 146–150.
- Sumartoputra, M. I., & Endipradja, F. T. (2020). Iability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations. *International Journal of Latin Notary*, 1(1), 17–28.

Survival Yubaidi, R. (2019). 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), 712–720

Undang Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Yudho Winarto, 16 Februari 2021, Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?, Webiste: Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? (kontan.co.id), diakses pada 6 November 2024, pukul 21.33 WIB.