

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(KONVENSIONAL DAN ELEKTRONIK)**

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja

Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya

indira@fh.unair.ac.id

Abstrak

Tanah termasuk menjadi salah satu elemen penting bagi kehidupan masyarakat. Karena begitu pentingnya, tanah yang merupakan salah satu unsur dari agraria dalam kehidupan ketatanegaraan Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pengaturan ini ditujukan agar dapat menjamin suatu kepastian hukum, yang mana tanah-tanah tersebut perlu dilakukan suatu pendaftaran tanah agar memberikan suatu kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, yang mana nantinya hasil akhir dari pendaftaran tersebut berupa sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Namun karena adanya perkembangan teknologi yang begitu pesat sekarang ini, maka dalam hal mendaftarkan tanah bahkan sampai menerbitkan sertipikat telah dapat dilakukan secara online/elektronik. sehingga dengan adanya pengaturan terbaru mengenai keberlakuan secara elektronik ini menimbulkan suatu permasalahan baru dalam hal kekuatan pembuktian antara sertipikat konvensional dengan sertipikat elektronik.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, sertipikat elektronik, kekuatan pembuktian

Abstract

Land is one of the important elements for social lives. Because really that important, the land which was the one of elements of the agrarian in the life of the Indonesian constitutionality has been regulated in Law Number 5 of 1960. This arrangement is intended to ensure a certainty of legal, in which the land was necessary a land registration in order to provide such certainty and legal protection to the rights holders, their rights which later on the outcome of those with registration certificate as a strong evidence. However due to the development of technology that so rapidly now this, then in terms of registering land even until issue certificates have can be done online/electronic. So that with the latest regulation regarding electronic acticity creates a new problem in terms of proof power between conventional certificates and electronic certificates.

Keywords: *registration of land, electronics certificate, force evidence*

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia (selanjutnya disebut NKRI) merupakan negara hukum sebagaimana yang telah diamanatkan dalam konstitusi negara yaitu pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), makna sebagai negara hukum dapat diartikan bahwa NKRI berdasarkan pada kekuasaan tertinggi yang dimiliki tersebut mempunyai suatu kewenangan untuk menetapkan hukum dan tanggung jawab atas pembangunan sebuah negara. Melihat adanya perkembangan dinamika kehidupan masyarakat kian lama makin berkembang pesat dan meningkat, dengan hal demikian tersebut menyebabkan kebutuhan akan tanah pun sebanding meningkat. Bahwa dapat diartikan tanah termasuk menjadi salah satu komponen atau elemen penting bagi kehidupan masyarakat.¹ Maka sebagai negara hukum, NKRI menciptakan suatu

pedoman peraturan (undang-undang) khususnya yang mengatur mengenai pertanahan atau ruang lingkup agraria yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA), melihat dari bunyi Pasal 2 ayat (1) UUPA, bahwa negara sebagai organisasi tertinggi kekuasaan seluruh rakyat yang menguasai hal-hal sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 45 namun juga termasuk ruang angkasa, maka penguasaan negara tersebut dikenal sebagai Hak Menguasai Negara (selanjutnya disebut HMN). Makna sebagaimana “*dikuasai oleh negara*” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bukan memberikan hak kepada negara untuk memiliki tanah secara serta merta namun hanya

¹ Bhim Prakoso, “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah”, *Journal of Private and Economic*

Law, Vol. 1, No. 1, Mei 2021, hal. 64 < <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JPEL/article/download/23859/9844/> diakses 5 Juli 2021>.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

sebatas untuk mengatur dan mengelola tanah tersebut untuk kepentingan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Pendaftaran tanah merupakan salah satu kewenangan negara yang diberikan oleh UUPA dalam pelaksanaan HMN.

Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*", bahwa dalam bunyi pasal ini terdapat adanya peraturan pelaksana untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/97). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Pasal 1 ayat (1) PP 24/97 bahwa dalam pendaftaran tanah terdapat serangkaian kegiatan, yang diantaranya meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, dan juga pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.

Dengan dilakukannya suatu pendaftaran tanah bagi objek yang belum didaftarkan dan karena ditujukannya untuk memperoleh suatu perlindungan dan kepastian hukum maka output yang diberikan bagi pemegang hak yang melakukan pendaftaran terhadap objeknya tersebut berupa sertipikat, yang mana dalam hal ini pula diterbitkannya suatu sertipikat sebagai langkah akhir kegiatan pendaftaran tanah dengan diberikan surat tanda bukti hak demikian, yang merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 Ayat (1) PP 24/97.

Sehingga dalam perkembangan jaman seperti sekarang ini, era digital merupakan era yang mana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan

adanya teknologi agar lebih praktis dan modern.² Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Terkait bidang manapun, tak terkecuali bidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Sehingga tidak memungkiri bahwasannya pengaturan mengenai pendaftaran tanah sampai terbitnya sertipikat dapat diakses atau dilakukan secara online/elektronik.

Maka sebagaimana yang telah diuraikan di atas, dapat dikaji isu hukum dalam penelitian ini adalah 1). *Apakah Keberlakuan Sertipikat Elektronik Mempunyai Kekuatan Yang Sama Dengan Sertipikat Konvensional Yang Berupa Buku/Fisik Tersebut?*

METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-

undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Beranjak dari pendekatan peraturan perundang-undangan yang mengandung pasal-pasal berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka penelitian hukum ini akan menelaah semua konsep hukum yang ada dalam pasal-pasal tersebut.

PEMBAHASAN

Pendaftaran Tanah Berdasarkan UUPA

Pendaftaran tanah berasal dari bahasa Latin dengan istilah *Capistrastrum*, namun istilah *Capistrastrum* ini kemudian dalam bahasa Perancis berubah menjadi *Cadastre* yang artinya suatu daftar yang menggambarkan seluruh persil tanah dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat. Sedangkan dalam bahasa Belanda, bahwa *Cadastre* yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diadakan untuk kepentingan pajak tanah Romawi, atau dengan makna lain diartikan sebagai teknis

² Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*,

Vol. 4, No. 1, Maret 2021, hal. 53 < <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/Alj/article/view/11191> diakses 27 Agustus 2021>.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

untuk suatu rekaman yang menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu tanah, serta apabila mengikuti kondisi modern saat ini dapat diartikan bahwa kadaster dapat terjadi atas peta yang berukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.³ Sedangkan peristilahan pendaftaran tanah menurut hukum Indonesia telah tertuang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (1) PP 24/97 maka dapat dilihat adanya unsur-unsur atau beberapa kegiatan dalam pendaftaran tanah yaitu :

1. Bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah;
2. Bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur bukan hanya sekali selesai;
3. Bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan,

pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, dan juga pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani;

4. Bahwa objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.⁴

Diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana sesuai yang diatur Pasal 3 PP 24/97, dengan melihat tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka dapat terlihat bersifat *rechtscadaster* yang artinya pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, bukan untuk menetapkan wajib pajak atas tanah (*fiscaalcadaster*).⁵ Tetapi tidak hanya

³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, hal. 13 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I).

⁴ Urip Santoso, "Penyimpangan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah", *Perspektif*, Vol. XVIII, No. 2, Mei 2013, hal. 120 < [\[perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/120/112\]\(http://perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/120/112\) diakses 5 Juli 2021>.](http://jurnal-</p></div><div data-bbox=)

⁵ Urip Santoso, "Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah", *Era Hukum*, No. 1, 2007, hal. 680 < <https://journal.untar.ac.id/index.php/hukum/article/view/5502> diakses 5 Juli 2021>.

berkaitan dengan kepastian hukum atau *rechtscadaster* melainkan juga ditujukan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah sebagaimana hal ini selaras dengan tujuan pendaftaran tanah dalam hal tertib administrasi pertanahan.⁶

Kegiatan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam PP 24/97 pada Pasal 11 yang disebutkan terdapat 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, terdiri atas :
 - 1) pendaftaran tanah secara sistematis; dan
 - 2) pendaftaran tanah secara sporadik;
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas :
 - 1) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi atas perubahan data yuridis;

- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi atas perubahan data fisik.

Keberlakuan pendaftaran tanah di Indonesia pastinya mengikuti kebijakan hukum yang telah ditentukan, setiap negara tentunya menerapkan sistem pendaftaran tanah akan berbeda satu dengan lainnya, maka yang perlu diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah itu sendiri terdapat sistem publikasi positif (*registration of titles*) dan sistem publikasi negatif (*registration of deeds*). Masing-masing dari sistem publikasi tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan.

Sistem Publikasi Positif (Registration of Titles)

Sistem ini dalam pendaftaran tanah dikenal sebagai sistem *Torrens*, bahwa dengan maksud apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, sehingga

⁶ Marthin Luther Lambonan, "Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Ex Societatis*,

Vol. VI, No. 8, Oktober 2018, hal. 74 <
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/download/23287/22980>
diakses 5 Juli 2021> .

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapatkan perlindungan yang mutlak, meskipun dikemudian hari terbukti bahwa keterangan yang terdapat didalamnya tidak benar. Mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.⁷ Dalam sistem ini, bahwa pejabat pelaksananya yang bersifat aktif dan yang mencari kebenaran materiil.⁸ Maka apabila terdapat orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya dan negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang dilakukan adalah benar, dan apabila telah benar maka akan dilakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah (*sertificate of title*) yang mana sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah yang didaftarkan. Sertipikat tersebut sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta

bersifat mutlak dengan maksud bahwa daya pembuktiannya yang mutlak tersebut akibatnya terhadap sertipikat yang dikeluarkan negara tersebut tidak dapat diajukan gugatan, sehingga tidak dapat dilakukan perubahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible*).⁹ Bahkan, negara menjamin bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat adalah benar. Namun apabila ditemukan adanya kesalahan prosedur dalam pendaftarannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang mungkin lebih berhak, maka negara memberikan jaminan dana kompensasi. Jaminan keamanan bagi tanah yang terdaftar ada tiga kriteria, yaitu (1) benda (*property*) atau tanah yang terdaftar (*the property register*); (2) kepemilikan atau penguasaan (*the proprietorship register*); dan (3)

⁷ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, hal. 263 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II).

⁸ Kebenaran materiil berkenaan dengan substansi, apakah benar bahwa objek tanah tersebut merupakan kepunyaan pemilik yang mendaftarkan tanahnya. Sehingga pejabat pelaksana tidak cuma menerima begitu saja keterangan tentang hak ataupun status tanah yang terdaftar, tetapi akan

meneliti satu per satu secara cermat dan mendalam.

⁹ Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., Anggita Doramia Lumbanraja, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang", *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hal. 790 <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31167/17476>, diakses 6 Juli 2021>.

jaminan hak-hak yang ada (*the charges register*).¹⁰

Maka dari ciri-ciri tersebut, dapat dilihat antara kelebihan dan kelemahan dari sistem ini sebagai berikut :

Kelebihan

1. Pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti;
2. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;
3. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat yang bersifat mutlak;
4. Mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan

1. Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama;

2. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya;
3. Keputusan pengadilan tidak dapat mengubah keadaan, karena sertipikat yang telah diterbitkan tersebut tidak dapat diganggu gugat.

Sistem Publikasi Negatif (*Registration of Deeds*)

Sistem ini merupakan kebalikan dari sistem publikasi positif, yang mana ditujukan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak tersebut akan selalu dapat menuntut kembali haknya meskipun sudah terdaftar atas nama orang lain. Hal ini selaras sebagaimana asas *nemo plus juris* bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi hak yang ada padanya sendiri, oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.¹¹ Apabila dalam sistem publikasi positif negara atau pejabat

¹⁰ Urip Santoso, "Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah", *Era Hukum*, No. 1, 2007, hal. 13 < <https://journal.untar.ac.id/index.php/hukum/article/view/5502> diakses 5 Juli 2021>.

¹¹ Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., Anggita Doramia Lumbanraja, "Akibat

Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang", *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hal. 790 < <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31167/17476>, diakses 6 Juli 2021>.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

pelaksana bersifat aktif sedangkan dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif yang mana hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang akan mendaftarkan tanahnya, sehingga setiap saat dapat digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.¹² Pada sistem ini, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang bersifat kuat, berbeda dengan sistem publikasi positif sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, maka makna kuat tersebut dapat diartikan bahwa semua keterangan yang terdapat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan alat pembuktian yang lain, serta negara tidak memberikan suatu kompensasi ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan akibat terjadinya kesalahan pada saat register atau perolehan yang tidak

seharusnya/tidak sah.¹³ Maka dari ciri-ciri tersebut, terdapat kelebihan dan kekurangan dari sistem ini sebagai berikut :

Kelebihan

1. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
2. Tidak ada batas waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan oleh pihak lain;
3. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat;
4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kedaluwarsa (*acquisitive verjaring* atau *adverse possessive*).

Kelemahan

1. Tidak adanya suatu kepastian atas keabsahan sertipikat,

¹² I Dewa Ayu Widyani, "Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria", *Jurnal Hukum to-ra*, Vol. 1, No. 3, Desember 2015, hal. 204 < <https://core.ac.uk/download/pdf/236430666.pdf> diakses 6 Juli 2021>.

¹³ Arifin Rudiyanto, Oktorialdi, Uke Mohammad Hussein, dkk, 2016, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*, Jakarta: Bappenas : Direktorat Tata Ruang Dan Pertanahan, hal. 12.

karena setiap saat dapat atau mungkin digugat bahkan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;

2. Peranan negara atau pejabat pelaksana yang pasif demikian tidak mendukung ke arah akurasi (keakuratan) dan kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat;
3. Mekanisme kerja pejabat pelaksana yang pasif demikian, mengakibatkan adanya kurang transparansi dan kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disajikan perbedaan antara sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif sebagai berikut :

Sistem Publikasi Positif

- 1) **Jenis Sistem Pendaftaran Tanah**
Hak (*Registration of Titles*)
- 2) **Sifat Sertipikat dan Buku Tanah**
Tanda bukti hak bersifat mutlak
- 3) **Peran Negara atau Pejabat Pelaksana**
Bersifat Aktif

- 4) **Jaminan Negara atas Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis**

Negara menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertipikat adalah benar, tidak dapat diganggu gugat, serta memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.

Sistem Publikasi Negatif

- 1) **Jenis Sistem Pendaftaran Tanah**
Akta (*Registration of Deeds*)
- 2) **Sifat Sertipikat dan Buku Tanah**
Tanda bukti hak bersifat kuat
- 3) **Peran Negara atau Pejabat Pelaksana**
Bersifat Pasif
- 4) **Jaminan Negara atas Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis**
Negara tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertipikat adalah benar, selama tidak dibuktikan dengan alat bukti lain. Apabila data dalam sertipikat tidak benar maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan keputusan hakim.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

Apabila melihat kedua sistem publikasi tersebut, untuk sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, hal ini sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Pasal 32 PP 24/97. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA terdapat kalimat “..... sebagai *alat pembuktian yang kuat*” (dicetak tebal miring oleh Penulis) yang selaras sebagaimana diatur Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang mana disini dimaksudkan adalah pemberian tanda bukti hak dari kegiatan pendaftaran tanah yang berupa sertipikat hanya sebagai alat pembuktian yang kuat, maka yang mana berarti jika melihat ciri-ciri dari sistem publikasi di atas seharusnya masuk ke dalam sistem publikasi negatif. Namun ternyata dalam pelaksanaannya sebagaimana yang diatur PP 24/97 khususnya Pasal 32 ayat (2) beserta Penjelasan, bahwa secara eksplisit menggambarkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan sistem

publikasi negatif yang bertendensi positif, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya :¹⁴

- a. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi negatif*;
- b. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat sehingga peran negara dalam hal pendaftaran ini bersifat pasif. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi negatif*;
- c. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Ini menunjukkan bahwa masuk

¹⁴ Urip Santoso II, *Op.Cit*, hal. 263.

- ke dalam ciri *sistem publikasi negatif*;
- d. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi positif*;
- e. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi positif*;
- f. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi positif*;
- g. Dasar terbentuknya UUPA adalah hukum adat, dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya

untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan pada Pasal 27, 34 dan 40 UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan. Lembaga ini dikenal sebagai lembaga *rechtsverwerking*, bukan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri *sistem publikasi positif*.

Memang dalam pengaturan UUPA tidak diatur melalui Pasal-Pasalnya secara eksplisit atau tersurat mengenai sistem publikasi yang dianut Indonesia, hanya saja dari substansi yang diatur dan berdasarkan penjelasan diatas telah nampak bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengarah atau bertendensi positif.

Dengan dilakukannya suatu pendaftaran tanah bagi objek yang belum didaftarkan dan karena ditujukannya untuk memperoleh suatu perlindungan dan kepastian hukum maka output yang diberikan bagi pemegang hak yang melakukan pendaftaran terhadap objeknya

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

tersebut berupa sertipikat, yang mana dalam hal ini pula diterbitkannya suatu sertipikat sebagai langkah akhir kegiatan pendaftaran tanah dengan diberikan surat tanda bukti hak demikian, yang merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 Ayat (1) PP 24/97.

Sertipikat Sebagai Hasil Akhir (*Output*) Dari Pendaftaran Tanah

Sebagaimana yang telah diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali akan menghasilkan suatu output berupa Sertipikat yang mana ditujukan sebagai surat tanda bukti hak. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (20) PP 24/97, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Hal ini juga sesuai yang diatur dalam Pasal 9 PP 24/97, sehingga dari objek pendaftaran tanah ini akan dihasilkan

suatu sertipikat, namun terdapat pengecualian untuk tanah negara sebagaimana yang diatur dalam ayat (2) nya.

Maka dapat diketahui pula karena sertipikat merupakan proses/tujuan akhir dari pendaftaran tanah dan dengan diterbitkannya sertipikat akan membawa adanya suatu kepastian dan perlindungan hukum juga bagi si pemegang hak, karena sertipikat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 beserta Penjelasan PP 24/97 bahwa di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengarah positif, sertipikat itu dilindungi selama tidak ada yang bisa membuktikan sebaliknya, jika ada yang bisa membuktikan sebaliknya, maka sertipikatnya akan dibatalkan dan dinyatakan tidak sah. Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab/Kota yang mana ditandatangani oleh pejabat yang berwenang berkaitan hal ini sesuai dengan PP 24/97 jo. Permen ATR 7/2019 yaitu

- a) Apabila dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis, maka sertipikat tersebut

ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota, hal ini sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 70 Permen ATR 7/2019. Maka dalam hal ini, pejabat tersebut berwenang untuk menandatangani sertipikat Hak Milik, HGB atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Negara, wakaf tanah Hak Milik;¹⁵

- b) Apabila dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang sifatnya individual/perorangan, maka sertipikat tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota, hal ini sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 92 Permen ATR 7/2019. Maka dalam hal ini, pejabat tersebut berwenang untuk menandatangani sertipikat Hak Milik, HGB atas Tanah Negara, HGB atas Tanah HPL, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah HPL, wakaf tanah Hak Milik, HGU, HMSRS, dan HT;¹⁶

- c) Apabila dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang sifatnya massal, maka sertipikat tersebut ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota, hal ini sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 90 Ayat (3) Permen ATR 7/2019. Maka dalam hal ini, pejabat tersebut berwenang untuk menandatangani sertipikat Hak Milik atas tanah.¹⁷

Maka dapat diketahui, bahwa sertipikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/97 merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pengertian tersebut, terlihat jelas bahwa terdapat objek pendaftaran tanah yang bisa diterbitkan atau keluarnya sertipikat

¹⁵ Urip Santoso II, *Op.Cit.*, hal. 262.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

hanya yang berkenaan dengan hak atas tanah (disingkat HAT), hak pengelolaan (HPL), tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun (disingkat HMSRS), dan HT, maka hal ini pun selaras sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) PP 24/97, namun hal ini dikecualikan untuk tanah negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 ayat (2) PP 24/97.

Keberlakuan Sertipikat Elektronik Dan Sertipikat Konvensional Dalam Hal Pembuktian

Pembahasan mengenai sertipikat di atas tersebut, merupakan penerbitan sertipikat yang dilakukan non-elektronik, atau terbilang cara pada umumnya yaitu konvensional. Dalam perkembangan jaman seperti sekarang ini, era digital merupakan era yang mana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern.¹⁸ Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Terkait bidang manapun, tak

terkecuali bidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Sehingga tidak memungkiri bahwasannya pengaturan mengenai pendaftaran tanah sampai terbitnya sertipikat dapat diakses atau dilakukan secara online/elektronik. Yang mana hal ini telah diatur diantaranya sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (disingkat UU ITE);
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

¹⁸ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*,

Vol. 4, No. 1, Maret 2021, hal. 53 < <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191> diakses 27 Agustus 2021>.

- Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
 - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Perlu diketahui sebelumnya bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 5 UU ITE, Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. Sedangkan informasi elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 1 UU ITE adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak

terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, *telecopy* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Nampak dari pengertian-pengertian tersebut bahwa tidak dipungkiri perkembangan teknologi begitu mempengaruhi kegiatan masyarakat secara progresif berkenaan dengan transaksi pasar dan layanan publik khususnya transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis analog/kertas/manual ke elektronik.¹⁹ Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah pun dapat dilakukan secara online/elektronik sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 84 PP 18/2021.

Segala kegiatan yang dilakukan berdasarkan basis online/elektronik demikian, memang tidak semua

¹⁹ Dian Aries Mujiburohman, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik", *BHUMI: Jurnal Agraria dan*

Pertanahan, Vol. 7, No. 1, Mei 2021, hal. 58 <
<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/JP/article/view/472> diakses 21 Agustus 2021> .

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

kalangan masyarakat mampu untuk melakukannya, karena adanya keterbatasan informasi, keterbatasan dalam hal menguasai bahkan mengoperasikan teknologi, maupun cenderung adanya rasa kurang percaya terhadap teknologi itu sendiri. Yang mana hal ini kaitannya tidak jauh dari output pendaftaran tanah yaitu sertipikat, sebagian besar masyarakat masih menganggap apabila tidak memegang atau memiliki dalam bentuk hardcopy/fisik secara nyata maka dianggap tidak memiliki bukti yang kuat sebagai pemegang atau pemilik sertipikat, atau bisa dikatakan tidak dapat dijadikan sebagai suatu tanda bukti hak yang nyata secara eksistensinya. Namun, justru dengan adanya sistem elektronik seperti ini akan membuat pemegang atau pemilik sertipikat mempunyai banyak keuntungan yang salah satunya meminimalisasi terjadinya pemalsuan, mencegah adanya sertipikat ganda, mencegah adanya sengketa/konflik pertanahan, lebih

menghemat biaya atau juga dapat meminimalisasi suatu transaksi-transaksi yang bersifat illegal akibat dilakukan oleh mafia tanah.

Mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah sampai diterbitkannya sertipikat tersebut dilakukan secara elektronik, maka dapat diringkas segala prosesnya sebagai berikut :²⁰

- 1) Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik;
- 2) kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun

²⁰ Agus Sekarmadji, "Penyuluhan Hukum: Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Demi Mewujudkan Kepastian dan Perlindungan Hukum", dalam

Pertemuan Konferensi Pengabdian Masyarakat Tulungagung tanggal 28 Juli 2021.

- atau Surat Ukur Ruang yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 3) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas batasnya diberikan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB);
 - 4) Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah;
 - 5) Alat bukti tertulis dapat berupa:
 - i. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik;
 - ii. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik;
 - 6) Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat-el;
 - 7) Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada pemegang hak/nazhir, diberikan:
 - i. Sertipikat-el;
 - ii. Akses atas Sertipikat-el pada Sistem Elektronik;
 - 8) Sertipikat-el diterbitkan untuk pertama kali dengan penomoran edisi berupa angka numerik yang dimulai dari angka 1 (satu), untuk kegiatan:
 - i. pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar;
 - ii. penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar;
 - iii. pendaftaran pemecahan, penggabungan dan pemisahan; atau

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

- iv. perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang;
- 9) Dalam hal terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik terhadap Sertipikat-el yang diterbitkan untuk pertama kali tersebut diatas maka diterbitkan Sertipikat-el edisi baru dengan penomoran selanjutnya menjadi edisi 2 (dua) dan seterusnya;
- 10) Perubahan data atas pencatatan layanan informasi tidak diterbitkan Sertipikat-el edisi baru;
- 11) Dalam hal telah diterbitkan Sertipikat-el edisi baru, maka Sertipikat-el edisi sebelumnya tidak berlaku dan menjadi riwayat pendaftaran tanah;
- 12) Dalam hal terdapat kesalahan pengisian data yang diketahui setelah Dokumen Elektronik berupa Sertipikat, suratukur, gambar denah satuan rumah
- susun, surat ukur ruang dan/atau Dokumen Elektronik lainnya diterbitkan, pejabat yang berwenang **wajib** melakukan pembedulan dan menerbitkan Sertipikat-el edisi baru dengan penomoran selanjutnya.
- Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik telah dilakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan berbasis secara nasional:²¹
- Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT);
 - Pemeriksaan Sertipikat Tanah;
 - Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT); dan
 - Hak Tanggungan Elektronik.
- Yang mana program-program tersebut dilakukan secara bertahap termasuk dengan sertipikat-el dengan telah diterbitkannya Permen ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (disingkat Permen ATR 1/2021). Selain hal-hal yang telah dijabarkan diatas, sebagaimana diketahui bahwa

²¹ Dian Aries Mujiburohman, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik", *BHUMI: Jurnal Agraria dan*

Pertanahan, Vol. 7, No. 1, Mei 2021, hal. 58 <
<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/JP/article/view/472> diakses 21 Agustus 2021> .

segala sesuatu yang berbasis elektronik cenderung bermasalah dalam hal keamanan, oleh karena itu hal keamanan merupakan aspek yang sangat penting untuk melindungi sistem itu sendiri, yang mana begitu pentingnya suatu informasi hanya dapat diakses secara terbatas, dilakukan oleh pihak-pihak tertentu saja dan juga harus diamankan dengan menggunakan kode-kode sandi yang rumit dan sulit agar tidak dapat diakses oleh pihak-pihak yang illegal/tidak berhak, karena apabila informasi tersebut disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab akan mengakibatkan kerugian bagi si pemilik informasi. Dengan begitu untuk mencegah hal demikian tidak terjadi maka Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021), menyebutkan bahwa keamanan sertifikat-el bisa dilakukan dengan:²²

- 1) menerapkan standar ISO 27001;
- 2) menggunakan metode *enkripsi* terhadap semua data, baik yang

disimpan, di transfer atau diolah oleh Sistem ATR/BPN;

- 3) menggunakan Tanda Tangan Elektronik/*digital signature*, yang mana tanda tangan digital ini menggunakan *algoritma kriptografi* RSA dapat menjamin keamanan dokumen yang ditandatanganinya dalam aspek *integrity, authentication, dan non-repudiation*;
- 4) menggunakan sertifikat elektronik dengan 2FA (2 factors *authentication*);
- 5) penyimpanan data digital dengan model *encryption* dan di *backup* secara teratur di dalam Data Center dan DRC;
- 6) data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

Berbeda dengan sertifikat tanah analog diterbitkan dalam bentuk cetak kertas yang dilengkapi dengan hologram berlogo BPN. Bentuk analog mudah dipalsukan dan

²² *Ibid*, h. 64.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

digandakan, namun berbeda dengan bentuk elektronik relatif lebih sulit untuk dipalsukan, karena ada kode-kode tertentu dalam penggunaannya.²³ Berikut disajikan mengenai perbedaan antara sertipikat-el dengan sertipikat analog:

Sertipikat Elektronik

- 1) **Bentuk Sertipikat**
Elektronik atau File
- 2) **Jenis Informasi**
Restriction dan
Responsibility: ketentuan larangan dan kewajiban tercantum
- 3) **Keamanan**
Hash Code, QR Code, dan TTE
- 4) **Tanda Tangan**
Elektronik atau *Digital Signature*
- 5) **Bentuk Dokumen**
Dokumen elektronik
- 6) **Nomor Identitas Bidang (NIB)**
Single identity: menggunakan nomor identifikasi bidang; Terdapat 14 digit, yang meliputi 2 digit kode provinsi,

2 digit kode kabupaten/kota, 9 digit nomer bidang, 1 kode bidang tanah dipermukaan, diruang atas tanah, ruang bawah tanah, satuan rumahsusun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.

- 7) **Sifat tanah menentukan Kode Sertipikat**
Permukaan bumi, yang memberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut demikian pula tubuh bumi, air yang terkait dengan penggunaan tanah tersebut

Sertipikat Analog

- 1) **Bentuk Sertipikat**
Buku atau Kertas
- 2) **Jenis Informasi**
Dicatat dalam kolom petunjuk, penerapannya tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing
- 3) **Keamanan**
Kode Blanko dan tidak menggunakan *QR Code*
- 4) **Tanda Tangan**

²³ *Ibid*, h. 65.

Manual

5) **Bentuk Dokumen**

Berbasis kertas

6) **Nomor Identitas Bidang (NIB)**

Menggunakan banyak nomor: nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang, nomor peta bidang; Terdapat 13 digit yang meliputi 2 digit kode provinsi, 2 digit kode kabupaten/kota, 2 digit kode kecamatan, 2 digit kode desa/kelurahan, 5 digit nomer bidang

7) **Sifat tanah menentukan Kode Sertipikat**

Permukaan bumi **baik berupa daratan maupun yang tertutup air**, termasuk ruang **di atas** dan **di dalam tubuh bumi**, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya **terkait langsung** maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Sebagaimana diketahui bahwa yang dimaksud Sertipikat Elektronik berdasarkan Pasal 1 Angka 8 Permen

ATR 1/2021 adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui *Sistem Elektronik* dalam bentuk *Dokumen Elektronik*. Penggunaan kata “Sertipikat Elektronik” ini merujuk pada Pasal 147 dan Pasal 175 poin 3 UU Cipta Kerja yang mana berbunyi :

Pasal 147 UU Cipta Kerja

“tanda bukti hak atas tanah dapat berbentuk elektronik” .

Pasal 175 Poin 3 UU Cipta Kerja

“(3) Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama bersangkutan”.

Dapat dilihat sebagaimana yang dicetak tebal miring oleh penulis, bahwa tanda bukti hak atas tanah yang notabene nya adalah sertipikat untuk saat ini dapat berbentuk elektronik dan juga memiliki kekuatan hukum yang sama dengan halnya sertipikat yang berbentuk analog/fisik. Sebenarnya bukan suatu masalah mengenai bentuk sertipikat itu sendiri, hal yang terpenting adalah seluruh kegiatan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang dilakukan dengan benar serta untuk keabsahan maupun

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

kekuatan hukum antara sertipikat analog/fisik dengan sertipikat elektronik mempunyai kedudukan yang sejajar atau dengan kata lain sama-sama kuat.

Sehingga apabila dikaitkan dengan daya pembuktian untuk sertipikat elektronik ini maka berdasarkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) UU ITE bahwa segala hal yang bersangkutan dengan sistem elektronik *merupakan alat bukti hukum yang sah*. Sedangkan dalam ayat (2) dan (3) menjelaskan bahwa sebagaimana yang tertuang pada ayat (1) merupakan suatu *perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik* sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini. Dapat dilihat sebagaimana yang telah dicetak tebal miring oleh penulis dapat diartikan bahwa pelaksanaan sertipikat elektronik sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR 1/2021 tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah

selama memang menggunakan sistem elektronik yang diatur dalam UU ITE. Ketentuan ini juga sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU ITE bahwa “*Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan*”. Data informasi dan dokumen elektronik berisi data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah, atau “buku tanah, surat ukur, dan warkahnya” merupakan informasi yang dikecualikan karena hanya dapat diakses dan ditampilkan kepada pemegang hak dan instansi pemerintah yang membutuhkannya.

PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa dengan dilakukannya suatu pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan suatu kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, hal ini selaras dengan tujuan dibentuknya UUPA. Sistem pendaftaran tanah akan berbeda satu dengan lainnya, maka

yang perlu diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia terdapat sistem publikasi positif (*registration of titles*) dan sistem publikasi negatif (*registration of deeds*).

Dengan dilakukannya suatu pendaftaran tanah bagi objek yang belum didaftarkan dan karena ditujukannya untuk memperoleh suatu perlindungan dan kepastian hukum maka output yang diberikan bagi pemegang hak yang melakukan pendaftaran terhadap objeknya tersebut berupa sertipikat, sebagai langkah akhir kegiatan pendaftaran tanah dengan diberikan surat tanda bukti hak, dan juga merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 Ayat (1) PP 24/97.

Dalam perkembangan jaman seperti sekarang ini, era digital merupakan era yang mana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis

dan modern.²⁴ Dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik.

Adanya sistem elektronik seperti ini akan membuat pemegang atau pemilik sertipikat mempunyai banyak keuntungan yang salah satunya meminimalisasi terjadinya pemalsuan, mencegah adanya sertipikat ganda, mencegah adanya sengketa/konflik pertanahan, lebih menghemat biaya atau juga dapat meminimalisasi suatu transaksi-transaksi yang bersifat illegal akibat dilakukan oleh mafia tanah.

Saran

Dengan melihat perkembangan jaman seperti saat ini, memang dunia teknologi terlebih berbasis internet/online sangat berkembang pesat, tak dipungkiri telah merajalela menembus ke bidang manapun, tak terkecuali di bidang pertanahan khususnya mengenai

²⁴ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*,

Vol. 4, No. 1, Maret 2021, h. 53 < <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191> diakses Pada 27 Agustus>.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

pendaftaran tanah sampai terbitnya suatu output yaitu berupa sertipikat.

Hanya saja tidak semua kalangan masyarakat mampu untuk menjangkau hal tersebut, yang dikarenakan adanya keterbatasan informasi, keterbatasan dalam hal menguasai bahkan mengoperasikan teknologi, maupun cenderung adanya rasa kurang percaya terhadap teknologi itu sendiri.

Maka untuk mengatasi hal demikian, alangkah baiknya masyarakat bersama dengan instansi terkait yang mengurus hal tersebut dapat berkerjasama untuk memberikan penyuluhan mengenai bagaimana cara penggunaan basis internet/online apabila ingin melakukan serangkaian pendaftaran tanah sampai diterbitkannya sertipikat elektronik, memberikan wadah pula kepada masyarakat agar masyarakat dengan mudah dapat mengakses informasi demikian dengan jelas dan mudah. Apabila instansi yang terkait pun sudah memberikan fasilitas demikian, sebaiknya juga masyarakat mampu mengikutinya dengan baik agar dapat mengikuti perkembangan

teknologi yang ada dan tidak mudah untuk ditipu oleh oknum/mafia tanah. Sehingga dengan kesinambungan demikian, mampu menciptakan terobosan/sistem baru yang dinilai lebih mudah, aman, dan cepat prosesnya

DAFTAR BACAAN

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor

- 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
- Lambonan, Marthin Luther, “Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Ex Societatis*, Vol. VI, No. 8, Oktober 2018 <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/download/23287/22980> diakses 5 Juli 2021> .
- Mujiburohman, Dian Aries, “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 1, Mei 2021 <<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/JB/article/view/472> diakses 21 Agustus 2021> .
- Prakoso, Bhim, “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah”, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, Mei 2021 <<https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JPEL/article/download/23859/9844/> diakses 5 Juli 2021>.

Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar, Angela Melani Widjaja, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik)

- Rudiyanto, Arifin, Oktorialdi, Uke Mohammad Hussein, dkk, 2016, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif Di Indonesia*, Jakarta: Bappenas : Direktorat Tata Ruang Dan Pertanahan.
- Safitri, Fina Ayu, Lita Tyesta ALW., Anggita Doramia Lumbanraja, “Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang”, *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020 < <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31167/17476>, diakses 6 Juli 2021>.
- Santoso, Urip, “Penyimpangan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah”, *Perspektif*, Vol. XVIII, No. 2, Mei 2013 < <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/120/112> diakses 5 Juli 2021>.
- _____, “Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah”, *Era Hukum*, No. 1, 2007 < <https://journal.untar.ac.id/index.php/hukum/article/view/5502> diakses 5 Juli 2021>.
- _____, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- _____, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Sekarmadji, Agus, “Penyuluhan Hukum: Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Demi Mewujudkan Kepastian dan Perlindungan Hukum”, dalam Pertemuan Konferensi Pengabdian Masyarakat Tulungagung tanggal 28 Juli 2021.
- Silviana, Ana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 4, No. 1, Maret 2021 < <https://Ejournal2.Undip.Ac.Id/Index.Php/Alj/Article/View/11191> diakses 27 Agustus 2021>.
- Widyani, I Dewa Ayu, “Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Pokok-Pokok Agraria”, *Jurnal*
Hukum to-ra, Vol. 1, No. 3,
Desember 2015 <

<https://core.ac.uk/download/pdf/236430666.pdf> diakses 6 Juli
2021>.