

PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI AUTENTIK PENGUSAHAAN HAK ATAS TANAH

*PROCEDURE FOR ISSUANCE OF ELECTRONIC CERTIFICATES AS AUTHENTIC EVIDENCE
AUTHORIZATION OF LAND*

Arif Rahman Hakim*, Muammar Alay Idrus**

Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani

arifrahmanh072@gmail.com

muammarai25@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel :

Diterima 27 Okt 2021

Disetujui 18 Nov 2021

Publikasi November 2021

Keyword:

*Electronic Certificate,
Authentic Evidence,
Authorization of Land.*

Abstract

The purpose of this study is to determine the procedure for land registration in order to obtain an electronic certificate and to find out how the power of an electronic certificate is as authentic evidence of land rights control. This research is a normative research with a concept and legislation approach. The data used is secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials. The results of the research for the procedure for issuing Electronic Certificates refers to PP 24/1997 concerning Land Registration for land that has not been registered and does not have physical and juridical evidence. Meanwhile, to obtain an electronic certificate or amendment an analogue certificate to an electronic certificate, it refers to Article 84 of PP 18/2021 concerning Authorization Management, Authorization of Land, Flats and Land Registration Units and Article 2 of Permen ATR/BPN 1/2021 concerning Electronic Certificates. The power of electronic certificates as authentic evidence Authorization of Land is included in the expansion of documentary evidence as stipulated in Article 1866 of the Civil Code and the ITE Law.

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui prosedur pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat elektronik dan mengetahui bagaimana kekuatan sertifikat elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian normative dengan pendekatan konsep dan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian untuk prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik haruslah mengacu kepada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah bagi tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki bukti fisik dan yuridis. Sedangkan untuk mendapatkan sertifikat elektronik atau pergantian sertifikat yang analog menjadi sertifikat elektronik mengacu pada pasal 84 PP 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan pasal 2 Permen ATR/BPN 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Kekuatan sertifikat elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah termasuk kedalam perluasan alat bukti surat sebagaimana ketentuan pasal 1866 KUHPdata dan UU ITE.

Alamat Korespondensi :

Jalan Raya Mataram – Labuhan Lombok KM. 50,
Selong 83612, Lombok Timur – NTB, Indonesia,
Telefax. (0376) 631621, e-Mail : juridica@ugr.ac.id

©2021 Universitas Gunung Rinjani

open access at : <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica>

DOI: <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>

A. PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum yang sangat memegang teguh nilai-nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum demi mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: "Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat".¹

Pasal tersebut menunjukkan negara kesahateraan (*welfare state*) dengan pengesahan dan berlakunya peraturan terkait tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA yang meletakkan bagian-bagian terpenting untuk menjamin mengenai bentuk kepemilikan tanah yang bertujuan untuk mencapai kemajuan dibidang administrasi pertanahan secara nasional.

Tertib Administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.²

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan

Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.³

Sehubungan dengan hal diatas pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan untuk membuka lapangan pekerjaan dan untuk menghadapi masa bonus demografi bagi masyarakat Indonesia yaitu Undang-Undang yang di kenal saat ini dengan sebutan cipta lapangan kerja atau *omnibuslaw* yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang bertujuan untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan dan mengurangi jumlah perselisihan dan persengketaan dibidang Pertanahan Nasional yang menjadi tonggak awal dikeluarkannya Peraturan Menteri serta mengenai aturan penataan ruang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau *e-Sertifikat*.

Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalkan Pemanfaatan Teknologi baik mengenai Informasi maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem

* *First Author*

** *Second Author*

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).

² Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arloka, 2003) hlm.78

³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 angka 20

elektronik sehingga lebih mudah dilakukan.⁴ Tentunya dalam hal ini sesuai dengan aturan di atas bagaimana proses hingga penerapannya Pemerintah sudah mengeluarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Akan tetapi program sertifikat elektronik memiliki celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu Sertifikat Elektronik dan juga program Sertifikat Elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet. di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁵ Yang dinamakan sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-*hack*, menurut data *cyber* Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas dan yang paling membahayakan jenis dan bentuk lembaga yang sudah di retas tidak hanya lembaga Pemerintah saja seperti *platform* seperti Tokopedia dan Telkomsel juga pernah diretas untuk lebih menjaga Keamanan dari Sertifikat

itu sendiri mengingat bahaya dan resiko bencana alam sangat mungkin terjadi di sebgai wilayah Indonesia, terlebih terkait dengan data yang harus menjadi perhatian khusus dari Pemerintah ketakutan dari masyarakat mulai dari data yang hilang hingga jumlah tanah yang dapat dirubah jika benar dapat direntas semua berkaitan dengan sistem yang masih meragukan untuk masyarakat pada umumnya.⁶

Kita melihat saat ini banyak sekali permasalahan pertanahan di Indonesia terutama tentang data tanah dari Badan Pertanahan Nasional terdapat 126 juta tanah dari data pada tahun 2020 terdapat 82 juta tanah yang sudah terdaftar atau tinggal 30 persen yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat dan banyak tanah yang memiliki sertifikat ganda sehingga Pemerintah seharusnya menyelesaikan hal tersebut terlebih dahulu untuk mendapatkan jumlah tanah karena banyak yang berbeda dilapangan dengan Sertifikatnya baik yang tidak sesuai dengan ukuran hingga ada yang masih bersengketa ada 520 desa yang memiliki sengketa lahan, dengan jumlah 665 ribu hektare total lahan yang tersebar 20 Provinsi di seluruh Indonesia dan banyak lagi sedang bersengketa di Pengadilan. Lalu bagaimana sertifikat elektronik dapat dikatakan sebagai bukti autentik jika masuk ke ranah hukum perdata sampai proses peradilan jika terjadi sengketa. Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa sertifikat elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah. Berdasarkan uraian diatas sesuai dengan latar belakang, dapat ditarik beberapa rumusan masalah yaitu bagaimana prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik dan bagaimana kekuatan sertifikat elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah.

⁴ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

⁵ Ali Akhmad Noor Hidayat, *BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan Mudah Diakses*, <https://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpn-ungkap-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik-lebih-aman-dan-mudah-diakses>, di akses pada tanggal 19 April 2021 Pukul 14.40 Wita

⁶ Fadhilah, *1.300 Akun Pemerintah dan Lembaga Negara Di-Hack*, <https://www.kompas.tv/article/92028/1-300-akun-pemerintah-dan-lembaga-negara-di-hack>, di akses tanggal 19 April 2020 Pukul 15.45 wita

B. METODE PENELITIAN

Penelitian atau karya ilmiah menurut Sutrisno Hadi merupakan tindakan untuk mendapatkan, menyajikan sampai proses pengujian sebuah fakta hingga suatu penelitian, usaha yang dikerjakan dengan menggunakan cara-cara yang ilmiah.⁷ Karya ilmiah ini menggunakan bentuk penelitian yang jenisnya normative atau studi Pustaka.

Setiap penelitian tidak terlepas dari metode pendekatan dan dalam hal ini peneliti menggunakan pendekatan antara lain pendekatan perundang-undangan, didalam penelitian hukum yang mengaitkan atau mengkaji berbagai peraturan perundang-undang yang sudah disahkan dan berlaku secara hukum yang menjadi bukti adanya kekuasaannya sebuah negara untuk mengatur rakyatnya yang dikenal dengan nama pendekatan undang-undang atau aturan.⁸ Selanjutnya mengkaji peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini tentang sertifikat elektronik sebagai alat bukti yang sah dan penguasaan hak atas tanah yang secara khusus mencakup bagaimana proses pendaftaran tanah hingga prosedur penerbitan sertifikat elektronik dan menguji kekuatannya jika dijadikan alat bukti yang sah. Selain pendekatan perundang-undangan peneliti juga menggunakan pendekatan konseptual atau yang artinya sebuah metode pendekatan yang memberikan analisis berdasarkan masalah yang akan diselesaikan berdasarkan peraturan yang ada dan memiliki konsep yang sistematis dan terperinci.⁹

Peelitian ini menggunakan data hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum yang mengikat atau dengan kata lain bahan hukum primer, sekunder dan tersier berupa aturan undang-undang, teori hukum yang bersifar normatif terlebih pandangan dari

ahli dibidang hukum perdata dan pertanahan. Bahan hukum sekunder adalah pengambilan informasi dalam bidang hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang bersifat primer seperti: (1) Tentang Kepustakaan yang memiliki hubungan sehingga berkaitan dengan hak-hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah; (2) Tentang aturan yang memiliki hubungan dengan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang sudah memiliki sertifikat hingga penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan atas tanah; dan (3) Ilmu berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah serta proses dari pembuktian pengujian kekuatan Sertifikat Elektronik.

Teknik pengumpulan bahan hukum yaitu pengambilan analisis yang dipakai terkait hukum pada penulisan hasil penelitian dengan menggunakan analisis kepustakaan menggunakan cara pengumpulan bagian hukum dengan mencari hingga meneliti beberapa peraturan perundang-undangan atau sebuah literatur yang yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut.

Proses analisis dilakukan untuk mengatur urutan bahan hukum, yang mengorganisasikannya atau mengolongsikannya kearah pola, atau struktur kategori dan sebuah kesatuan uraian dasar.¹⁰ Karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang merupakan bentuk dari cara penelitian dengan menjabarkan teori-teori hukum dan aturan yang berlaku menjadi analisis yang sistematis dan terstruktur.¹¹ Bentuk kualifikasi yang telah dilakukan kemudian strukturkan dan dianalisis guna menjadi dasar dalam pengambilan sebuah kesimpulan. Proses pengambilan kesimpulan menggunakan metode deduktif yaitu berfikir yang berangkat dari suatu pernyataan atas sebuah dasar kebenarannya telah diakui. Hingga akan menghasilkan sebuah narasi akhir secara khusus, seperti proposal penelitian ini yaitu mencari jawaban dari

⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research jilid I* (Yogyakarta: Andi, 2000), hlm. 4.

⁸ Ronny Hanitijino Soermitro, "Perbandingan Penelitian Hukum Normatif dan Empirik", *Majalah Fakultas Hukum Undip, Masalah-masalah Hukum, No. 9*, 1991. (diperbaharui Oleh Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, 2006), hlm. 4

⁹ Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Bentuk-bentuk Penelitian Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Kedelapan. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004) hlm.93-137 dan Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Banyumedia Publishing, 2006) hlm. 299-321.

¹⁰ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Pustaka (Penerbit: Rosdakarya, Bandung, 2002) Setia, 2008), hlm. 91-92.

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metode penelitian kualitatif Edisi Revisi*, (Remaja Rosdakarya, Bandung 2002), hlm. 03.

kekuatan dari sertifikat elektronik sebagai bukti yang sah penguasaan atas tanah”.

C. PEMBAHASAN

1. Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Elektronik

Sistem pendaftaran tanah berdasarkan peraturan yang diterbitkan pemerintah yaitu PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) bertujuan untuk guna menjamin kepastian hukum karena dengan demikian proses pendaftaran tanah harus diperhatikan dengan baik sesuai yang diatur oleh perundang-undangan yang menjadi acuan dalam proses pendaftaran setiap bidang tanah di Indonesia dikenal ada beberapa cara atau proses pendaftaran tanah dalam hal ini untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan nasional kemudian untuk menjamin ketegasan hukum.

Sesuai dengan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah peraturan perundang-undangan yang menjadi awal dari pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Peraturan Dasar Agraria disingkat UUPA, akan tetapi aturan pelaksanaan pendaftaran tanah yang saat ini masih diberlakukan adalah PP 24/997 tentang Pendaftaran Tanah, ketika kita membahas mengenai hal ini tidak terlepas dari aturan tersebut bahkan sampai dengan proses pendaftaran tanah. Untuk mendapatkan sertifikat/bukti hak. Karena masih diberlakukan sampai saat ini berdasarkan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang akan penulis perjelas dan pertajam dalam pembahasan penelitian ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah saat ini telah menerbitkan Peraturan Menteri Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, kemudian disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sehingga ketika kita ingin melakukan pengkajian maka harus tepat arah dan kajian perundang-undangan yang akan dijadikan bahan hukum.

Disamping itu juga dalam aturan-aturan yang sudah ada dijelaskan secara terperinci bagaimana prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah yang dalam hal ini dalam bentuk elektronik dan menggantikan sertifikat yang analog dengan demikian ada beberapa prosedur pendaftaran tanah dan proses penertbitan Sertifikat antara lain sebagai berikut :

a. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah.

Dalam proses mendaftarkan sebidang tanah yang dimiliki untuk pertamakalinya tentunya harus berdasarkan apa yang ditentukan dan dengan prosedur yang tertulis dimana hal tersebut merupakan awal dari proses pendataan berdasarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah yaitu Pasal 12 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan beberapa prosedur pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya diantaranya adalah sebagai berikut:¹²

- (1) Kegiatan dan pengolahan data fisik;
- (2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- (3) Penerbitan Sertifikat;
- (4) Penyajian data fisik dan yuridis;
- (5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Penegasan tentang pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah ini adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, melalui pengumpulan, pengelolaan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya.

Dari berbagai rangkaian pendaftaran tanah untuk pertama kalinya tentunya tidak terlepas dari berbagai aspek pendukung yang harus dipenuhi ketika ingin melakukan pendaftaran tanah adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan ketentuan Pasal 13 PP 24/1997

¹² Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan pasal 12

tentang Pendaftaran Tanah pelaksanaannya sebagai berikut :¹³

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- b) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
- c) Dalam hal suatu atau desa dan kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- d) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

b. Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Dalam ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan ada beberapa proses yang dilakukan untuk mendapatkan Sertifikat tanah diantaranya:

1) Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁴

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- (2) Pembuatan peta dasar pendaftar;
- (3) Penetapan batas-batas bidang tanah;
- (4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftar;
- (5) Pembuatan daftar tanah;
- (6) Pembuatan surat ukur;

2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang

tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.¹⁵ Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:¹⁶

- (1) Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- (2) Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- (1) Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftar melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
- (2) Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2),

¹⁵ Eko Budi Wahyono, *Peta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran*, Slide Materi, <http://slideplayer.com>. di Akses Pukul 09.25 wita tanggal 4 juni 2021.

¹⁶ *Ibid*, Pasal 15 dan 16

¹³ *Ibid*, Pasal 13

¹⁴ *Ibid*, Pasal 4

dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.

- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri ”.

3) Pembuatan Daftar Tanah.

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 21 yang berbunyi: ¹⁷

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh mentri.

4) Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: ¹⁸

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Mentri.

5) Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: ¹⁹

- (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
- (2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- (3) Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;
- (4) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- (5) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Mentri.

6) Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah baik dalam sengketa maupun luar sengketa penerbitan sertifikat pemohon memerlukan bukti penguasaan hak dan bukti tersebut dikenal dengan sertifikat berdasarkan ketentuan pasal 32 PP No 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut: ²⁰

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan

¹⁷ *Ibid* Pasal 21

¹⁸ *Ibid*, Pasal 22

¹⁹ *Ibid*, Pasal 23

²⁰ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dalam hal atas bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 tidak dapat lagi menuntut persamaan hak apabila dalam waktu (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

c. Pengelolaan Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Dokumen Sertifikat Tanah

Ketika sudah mendapatkan sertifikat maka dalam hal ini data yang dikumpulkan sebagai persyaratan pendaftaran tanah disajikan dalam bentuk data fisik dan data yuridis sesuai dengan ketentuan pasal 33 dan 34 PP 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut:²¹

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian petapendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftarnama ditetapkan oleh Menteri.

Dalam ketentuan Pasal 34 disebutkan sebagai berikut:

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya

terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Sedangkan Dokumen adalah alat bukti yang sah yang digunakan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dan memiliki identitas pemegang hak didalamnya dan disimpan di kantor pertanahan nasional yang telah ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku artinya dokumen adalah bukti kepemilikan atas hak dan memiliki kekuatan hukum yang tetap dan kuat. G. J Reneir menerangkan "*bahwa dokumen merupakan sumber informasi berupa surat-surat negara seperti surat perjanjian, Undang-Undang, konsesi, hibah dan sebagainya*".²²

Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 35 PP 24/1997, menyebutkan lebih terperinci tentang dokumen diantaranya sebagai berikut:²³

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

²² Samhis Setiawan, Dokumen – Pengertian, Perbedaan, Jenis, Ruang Lingkup, Kegiatan, Contoh, Para Ahli, <https://www.gurupendidikan.co.id/dokumen/>, di Akses Pukul 20.12 WIB tanggal 6 Juni 2021..

²³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 35

²¹ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 33 dan Pasal 34

dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya kesidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.

- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat Elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

d. Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik

Sertifikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa dibidang pertanahan secara nasional lebih-lebih untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional.

Prosedur pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Sertifikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang dapat meminimalisir penggandaan sertifikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi resiko kehilangan terbakar, kehujanan dan pecurian dokumen fisik.

Sesuai dengan penjelasan di atas jelas bahwa sistem pendaftaran tanah secara

elektronik adalah hal yang baru dan harus disosialisasikan terlebih dahulu tentang sistem elektronik pengertian sistem elektronik menyatakan bahwa satu sistem alat serta tata cara elektronik yang memiliki fungsi untuk menyiapkan, menggabungkan, menganalisis, mengubah, menempatkan, menampakkan, menginformasikan, menghantarkan, serta membagi informasi yang bersifat elektronik.²⁴

Dalam hal ini yang antara sertifikat analog dan yang elektronik memiliki perbedaan yang sangat signifikan mulai dari proses pendaftaran sampai proses penerbitan Sertifikat Elektronik terutama dalam hak dibubuhkannya paraf yang terdapat pada Sertifikat Elektronik menggunakan paraf secara Elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (5) tentang pengertian Tanda Tangan Elektronik yakni yang merupakan paraf elektronik yaitu informasi elektronik yang terlekat serta berhubungan dengan informasi lainnya secara elektronik serta difungsikan sebagai media untuk melakukan konfirmasi serta pengesaha.²⁵

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan ketentuan Bab 2 pada Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik diatas pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap dan ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan kesiapan infrstruktur, sarana dan prasarana serta dan kesiapan teknologi.

Pendaftaran tanah secara elektronik memiliki beberapa tahapan-tahapan didalamnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang saat ini akan menggantikan sertifikat tanah yang analog sesuai prosedur yang ada dalam hal ini dijelaskan dalam Bab II Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 oleh Badan Pertanahan Nasional yang diwakili pimpinan mengenai e-Sertifikat diantaranya sebagai berikut:

- a) Dalam mendaftarkan tanah yang dimiliki bisa dilakukan dengan cara Elektronik sehingga lebih mudah.
- b) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dimiliki dengan metode elektronik

²⁴ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 1 angka 1.

²⁵ *Ibid*, Pasal 1 angka 5.

seperti yang termaktub dalam ayat (1) diantaranya:

- (1) Pertama kali mendaftarkan tanah yang dimiliki; dan
- (2) Memelihara data yang terkait pendaftaran atas tanah.

- c) Seperti yang termaksud dalam ayat 2 dilakukan dengan berdasarkan atas Elektronik dalam sistemnya.
- d) Dilaksanakan dengan cara bertingkat mengenai pendaftarannya yang hal ini telah diatur oleh Menteri.

Untuk lebih mempermudah dalam memahami bagaimana bentuk gambaran umum dan gambar khusus dari Sertifikat Elektronik dan Sertifikat Analog maka penulis menjabarkan sebagai berikut:

Tabel 1 : Tentang Perbedaan Sertifikat Analog dan Sertifikat Elektronik

Sertifikat Tanah Elektronik	Perbedaan	Sertifikat tanah Analog
1 Menggunakan Hashcode kode unik dokumen Elektronik yang digenerate oleh sistem.	Kode dokumen	Menggunakan nomor seri yang unik yaitu penggabungan huruf disertai angka pada Kode Blanko
2 Dilengkapi dengan sistem QR code yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertifikat tersebut sehingga dapat mempermudah masyarakat	Scan QR code	Tanpa dilengkapi dengan QR code
3 <i>Single Identity</i> menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB	Nomor identitas	Banyak nomor yang digunakan misalnya nomor atas hak, surat pengukuran, nomr dalam mengidentifikasi bidang serta peta bidang
4 Menyatakan aspek <i>Right, Registrations, Responsibility</i> ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan	Ketuan kewajiban dan larangan	Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing .
5 Menggunakan tanda tangan Elektronik	Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual rawan duplikat atau dipalsukan
6 Dokumen Elektronik informasi yang diberikan singkat padat dan jelas	Bentuk dokumen	Berbasis Kertas berupa blanco isian berlembar-lembar.

Dari pemaparan tabel diatas terkaat perbedaan dari sertifikat elektronik dan sertifikat analog sudah jelas sangat beda sekali mulai dari bentuk hingga proses pendaftarannya sebagaimana yang sudah penulis jelaskan diatas, akan tetapi disini dapat diambil sebuah kesimpulan awal bahwa sertifikat elektronik sangat membantu

masyarakat secara praktis dan teknis begitu juga dengan sertifikat analog sangat membantu masyarakat sebagai bukti awal penguasaan hak atas tanah. Sebagaimana bunyi Pasal 3 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yaitu: ²⁶

- (1) Setelah mendaftarkan tanah dengan metode elektronik menghasilkan data, maupun informasi dan dokumen yang berbentuk Elektronik pula.
- (2) Data maupun informasi serta dokumen elektronik seperti yang termaktub pada ayat 1 yaitu data atas kepemilikan, data materil serta yuridis mengenai bidang tanah yang secara sah dan diakui oleh hukum.
- (3) Penyimpanan data dan informasi serta dokumen tersebut berada pada basis data dari Sistem Elektronik yang digunakan.

Untuk lebih menjamin keamanan dan kepastian hukum dari Sertifikat Elektronik sesuai dengan Bunyi Pasal 4 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik : ²⁷

- (1) Sistem elektronik yang digunakan adalah diselenggarakan seperti yang termaktub pada Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara professional, aman, serta dapat dipertanggungjawabkan mengenai cara operasional Sistem Elektronik yang dipakai.
- (2) Penggunaan Sistem Elektronik guna melaksanakan pendaftaran atas tanah yaitu:
 - a) Mengumpulkan data;
 - b) Mengolah data; dan
 - c) menyajikan data.
- (3) Pada penggunaan sistem elektronik mendapatkan hasil seperti yang termatub dalam ayat 2 yaitu dalam bentuk Dokumen Elektronik, yaitu sebagai berikut:
 - a) Jenis dokumen elektronik dimana penerbitannya dilakukan berdasarkan sistem elektronik; atau
 - b) Pengalihan dokumen dari jenis biasa menjadi jenis dokumen elektronik.
- (4) Penerbitan dokumen elektronik seperti yang tercantum dalam ayat 3 huruf a

²⁶ *Ibid*, Pasal 3

²⁷ *Ibid*, Pasal 4

pengesahannya dilakukan melalui paraf elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam aturan Undang-Undang.

- (5) Seperti yang tercantum pada ayat 3 huruf b, dokumen elektronik yang dihasilkan dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang atau yang terpilih serta disahkan dengan pemberian stempel elektronik melalui sistem yang digunakan.

Dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, juga dijelaskan mengenai sertifikat elektronik yaitu:

- (1) Seperti yang termaktub pada pasal 4 ayat (3), yang dimaksud dokumen elektronik maupun hasil percetakannya adalah bukti fisik yang sah di mata hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas berdasarkan hukum perdata yang berlaku.
- (2) Dokumen elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Dengan demikian ada beberapa prosedur pendaftaran tanah dan prosedur penerbitan sertifikat elektronik antara lain sebagai berikut:

a. Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk Pertama Kali

Pendaftaran untuk tanah yang pertama kali bagi tanah yang tidak pernah terdaftar sebelumnya atau belum didaftarkan yang dimana prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik serta hukum, dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen maupun daftar-daftar umum.

Ketentuan proses pendaftarannya juga pada peraturan yang sama yang termaktub dalam pasal 6 mengenai Sertifikat Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut:

Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk yang perdana diselenggarakan dengan cara:

- (1) Pada kegiatan mendaftarkan tanah perdana bagi tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya; atau
- (2) Perubahan sistem sertipikat dari yang berbentuk dokumen biasa menjadi dokumen yang tersistem secara

elektronik bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan.

Penjelasan diatas sudah cukup memberikan penjelasan tentang bagaimana cara mendaftarkan bagian tanah yang tidak pernah didaftarkan sebelumnya kemudian aktivitas mendaftarkan tanah pertama kali untuk tanah yang tidak pernah didaftarkan sebelumnya dijelaskan pada pasal 7 sampai dengan pasal 13 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi diantaranya:

Pada Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi tanah yang tidak pernah terdaftar sebelumnya atau belum didaftarkan seperti yang termaktub pada pasal 6 dimana prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik serta hukum, dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen maupun daftar-daftar umum.

Sedangkan pada Pasal 8 PP No. 24/1997 dengan peraturan yang sama dengan sebelumnya dibahas mengenai Pendaftaran Tanah. Aktivitas untuk mengumpulkan dan mengolah data materiil dalam bentuk dokumen yang tersistem secara elektronik menghasilkan:

- (1) Gambar ukuran bidang tanah;
- (2) Pemetaan ruang atau bidang tanah;
- (3) Dokumen hasil pengukuran, denah untuk unit rumah susun atau dokumen hasil pengukuran ruang; atau
- (4) Pencatatan lain yang terkait kumpulan dan olahan data secara materiil yang dihasilkan.

Penjelasan mengenai pasal 8 diatas kembali menegaskan tentang prosedur ketika ingin mengolah data fisik berupa dokumen seperti surat ukur gambar bidang dan peta bidang semua prosedurnya untuk tanah yang belum terdaftar sama seperti pendaftaran atas tanah yang ditentukan oleh PP 24/1997.

Sedangkan ketentuan Pasal 9 mengatur mengenai tiap-tiap bidang tanah apabila sudah ditentukan perbatasannya dengan tanah lain baik pendaftaran tersebut dilakukan dengan cara tersusun maupun tersebar mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang tanah.

- (1) Rincian penomoran identifikasi bidang seperti yang termaktub di ayat (1) tersusun atas 14 digit yang dirincikan:
 - a) Kode untuk Provinsi tercatat dengan dua digit pertama;
 - b) Kode untuk Kabupaten/Kota tercatat dalam dua digit berikutnya;
 - c) Penomoran bagi bidang tanah terkait dicantumkan oleh 9 digit selanjutnya; dan
 - d) Kode terkait bidang tanah di suatu permukaan, berada di atas tanah, bawah tanah, kepemilikan unit rumah susun, maupun kepemilikan diatas kepemilikan permukaan, kepemilikan diatas ruang tanah serta kepemilikan ruangan bawah tanah.
- (2) Nomor referensi yang dipergunakan untuk tiap tahapan pada aktivitas mendaftarkan tanah disebut dengan nomor identifikasi bidang tanah.
- (3) Nomor identifikasi tidak akan berubah meskipun pemekaran desa, kelurahan maupun kecamatan terjadi.

Terkait pemberian bukti atas hak penguasaan tanah yang menjadi alat bukti dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 11 dalam aturan yang sama dengan pasal 10 yang dijelaskan sebelumnya mengenai Sertifikat Elektronik yakni sebagai berikut:²⁸

- (1) Pembuktian secara tertulis terkait hak milik tanah untuk mendaftarkan hak baru dan hak lama berdasarkan ketetapan yang berlaku pada aturan undang-undang pendaftaran tanah sebagai alat bukti atas hak yang dimiliki.
- (2) Yang termasuk alat bukti tertulis yang disebut dalam ayat 1 adalah diantaranya:
 - a) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik;
 - b) Berdasarkan ketetapan yang ditentukan pada Pasal 4 ayat (3) mengenai Peralihan dokumen menjadi bentuk elektronik.

Penjelasan dalam Pasal 11 PERMEN ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Pengelompokan penelitian mengenai data hukum dalam bentuk dokumen elektronik, diantaranya:²⁹

- (1) Keterangan yang didapatkan dari penelitian data terkait hukum serta

pemberian batas, keterangan pengelola pemeriksa untuk Tanah A, pemeriksaan atas tanah B, catatan hasil pengecekan tanah tim peneliti, catatan atas pengecekan tanah;

- (2) Pemberitahuan terkait data hukum terhadap materil sebuah bidang tanah;
- (3) Terkait bukti materil serta hukum yang berhubungan dengan berita acara pengesahan;
- (4) Penetapan atas hak; atau
- (5) Hasil dokumentasi yang lainnya, berupa hasil kegiatan mengumpulkan dan meneliti data hukum.

Terkait pemberian bukti atas hak penguasaan tanah yang menjadi alat bukti dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 12 dalam aturan yang sama dengan Pasal 11 yang dijelaskan sebelumnya mengenai sertifikat elektronik yakni:³⁰

- (1) Penetapan kepemilikan tanah yang menjadi hak terkait tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan atas unit rumah susun, kepemilikan tanggungan maupun tanah perwakafan terdaftar berdasarkan sistem elektronik yang diberikan berdasarkan e-sertipikat.
- (2) Kelompok e-sertipikat yang disimpan di basis data dengan tersusun berdasarkan edisi dikeluarkannya dokumen yang terdaftar menjadi sertifikat tanah elektronik.
- (3) Digunakan untuk alat bukti atas dimilikinya hak terhadap pengelola wakaf dialokasikan:
 - a) Dokumen sertipikat berbasis elektronik; dan
 - b) Pengaksesan sertipikat tersebut melalui sistem yang tersinkronisasi secara Elektronik.

Dijelaskan dalam Pasal 13 aturan yang sama dengan Pasal 12 yang dirincikan sebelumnya mengenai sertifikat elektronik yakni:³¹

- (1) Pemberian akses serta e-sertipikat seperti yang termaktub pada pasal 12 ayat (3) belum bisa diserahkan kepada pengelola wakaf jika data materil atau hukum belum lengkap ataupun masih dalam sengketa.

²⁸ *Ibid*, Pasal 10.

²⁹ *Ibid*, Pasal 11

³⁰ *Ibid*, Pasal 12

³¹ *Ibid*, Pasal 13

(2) Apabila data materiil dan hukum telah lengkap ataupun sengketa telah tidak terjadi maka e-sertipikat serta akses bisa dipegang oleh pengelola wakaf.

b. Prosedur Pengantian Sertifikat menjadi Sertifikat Elektronik untuk Tanah yang Sudah Terdaftar.

Bagi satuan tanah yang telah didaftarkan atau memiliki sertifikat yang dalam hal ini adalah sertifikat analog yang sudah di daftarkan awalnya sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketika ingin mendaftarkan sertifikatnya kembali menjadi elektronik haruslah melakukan pendataan terlebih dahulu dan pemvalidasian yang meliputi data pemegang hak dan data fisik sampai data yuridisnya dan ketika semua sudah diperiksa atau divalidasi maka semua bentuk data fisik akan digantikan oleh dokumen Elektronik semua dijelaskan dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 14 yaitu:³²

- (1) Dengan mengganti jenis sertipikat biasa menjadi bentuk elektronik bagi tanah yang sebelumnya sudah terdaftar seperti yang tercantum pada Pasal 6 huruf b diberikan bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan serta dikeluarkan Sertipikat mengenai kepemilikan Atas Tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan unit rumah susun serta tanah perwakafan.
- (2) Perubahan jenis sertipikat tanah menjadi bentuk Elektronik seperti yang tercantum di ayat (1) dilakukan dengan memberikan permintaan untuk mendaftarkan tanah.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 15 yakni menyatakan:

- (1) Perubahan bentuk Sertipikat menjadi bentuk elektronik seperti yang tercantum pada Pasal 14 dilaksanakan jika data materiil serta data hukum yang tercantum pada dokumen pertanahan adalah sama dengan apa yang tercantum pada sistem dokumen elektronik.
- (2) Apabila data materiil serta data hukum dalam hal data fisik dan data yuridis seperti yang tercantum pada ayat (1)

apabila belum sama maka dilakukan konfirmasi oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- (3) Konfirmasi tersebut terdiri dari:
 - a) Bukti kepemilikan hak;
 - b) Bukti materiil; dan
 - c) Bukti hukum.

Jika sudah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik maka untuk semua bentuk pergantian yang awalnya analog menjadi dokumen elektronik dijelaskan pada Pasal 16 dalam aturan yang sama dengan pasal 15 mengenai sertifikat elektronik yakni:

- (1) Perubahan bentuk sertipikat menjadi bentuk elektronik terdiri pula dari perubahan pada buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun berbentuk dokumen yang tersistem secara elektronik.
- (2) Perubahan bentuk sertipikat menjadi bentuk elektronik seperti yang termaktub dalam ayat (1) tercatat di buku tanah, dokumen hasil pengukuran, denah terhadap unit rumah susun
- (3) Pengambilan sertipikat lama oleh Kepala Kantor Pertanahan guna dikelompokkan dengan buku tanah serta dilakukan penyimpanan sebagai pembukuan di Kantor Pertanahan.
- (4) Keseluruhan pembukuan yang termaktub dalam ayat 3 diselenggarakan dengan *scanning* serta tersimpan di data basis.

Yang menjadi polemik saat ini adalah terkait pasal 16 yang dimana pada ayat (3) menjelaskan bahwa pemerintah akan menarik sertifikat analog akan tetapi makusdnya adalah ketika ada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya maka akan di berikan sertifikat elektronik dengan ditukarkan dengan sertifikat analaog kemudian disatukan disimpan di kantor pertanahan Kabupaten Kota se-Indonesia.

c. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga perlu dibuatkan dasar hukum untuk sertifikat elektronik. Oleh pemerintah diterbitkan PP No. 18 Tahun 2021 (PP 18/2021) tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan

³² *Ibid*, Pasal 14

Pendaftaran Tanah yang diatur dalam pasal 84 yaitu:³³

- (1) Penyelenggaraan dan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Hasil Penyenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi Elektronik dan/atau dokumen Elektronik.
- (3) Data informasi Elektronik dan/atau hasil cetakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (4) Penerapan Pendaftaran tanah Elektronik dilaksanakan Secara Bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem Elektronik yang dibangun oleh kementerian.

Terkait dengan dokumen baik data fisik dan yuridis dan terkait dengan pembuktiannya sudah dijelaskan dalam ketentuan pasal 85 PP 18/2021 tentang data dan fisik dan data yuridisnya :

- (1) Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen Elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
- (2) Data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik dipangkalan data kementerian.
- (3) Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem Elektronik.

Dalam melakukan percepatan pendaftaran tanah pemerintah sudah menjelaskan prosesnya dalam berbagai aturan yang sudah dikeluarkan terkait pendaftaran tanah begitu juga dengan PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah. Satuan Rumah susun dan

pendaftaran tanah disebutkan dalam pasal 87 berbunyi :

- (1) Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah.
- (2) Dalam hal pemilik bidang tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Kemudian dari proses tersebut menghasilkan data baik fisik dan yuridis kemudian di umumkan hasilnya sesuai dengan pasal 88 berbunyi :

- (1) Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis :
 - (a) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender;
 - (b) Dalam pendaftaran tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui website yang disediakan oleh kementerian.

Dari berbagai penjelasan diatas terkait tentang prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik dapat ditarik kesimpulan Sementara bahwa proses pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah yang pertama kali masih mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan untuk tanah yang sudah memiliki Sertifikat atau yang telah memiliki bukti fisik dan yuridis maka harus didaftarkan secara elektronik sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Pasal-Pasal Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku sehingga menjadi bahan acuan untuk mengkaji lebih dalam terkait prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai berikut:

Dibawah ini merupakan tabel gambaran umum tentang perbedaan dari PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dengan prosedur-prosedurnya yaitu:

³³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 84

PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.	Permen ATR/BPN No 1 tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.	
1	Bagian ke empat Pasal 11 tentang pelaksanaan pendaftaran tanah	Bagian bab ke 2 tentang pelaksanaan Pendaftaran tanah pasal 2,3,4 dan 5.
2	Bagian ke empat pasal 12 ayat 1 dan 2 .	Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk pertama kali pasal 6.
3	Bagian ke lima untuk pendaftaran tanah pertamakali pasal 13 ayat 1 sampai 4 .	Pendaftaran tanah pertamakali untuk tanah yang belum terdaftar pasal 7.
4	Pengumpulan dan pengolahan data fisik pasal 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.	Pengumpulan dan pengolahan data fisik dengan sistem Elektronik pasal 8.
5	Pembuatan daftarr tanah pasal 21.	Pembuktian hak pasal 10.
6	Pembuatan surat ukur Pasal 22.	Pengolahan data yuridis pasal 11.
7	Pembukuan hak pasal 29 sampai dengan 30.	Pengantian Sertifikat menjadi Sertifikat Elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar pasal 14.
8	Penerbitan Sertifikat Pasal 31 sampai dengan 32 .	Penjelasan pengantian Sertifikat berada pada pasal 15.
9	Penyajian data fisik dan yuridis Pasal 33, 34 dan 35.	Pemeliharaan data Pendaftaran tanah pasal 17.

Dari penjelasan tabel diatas untuk lebih mempermudah memahami bagian-bagian dari proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik berdasarkan pasal-pasal yang ada dalam aturan yang berlaku baik PP 24/1997 dan Permen ATR/BPN 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik..

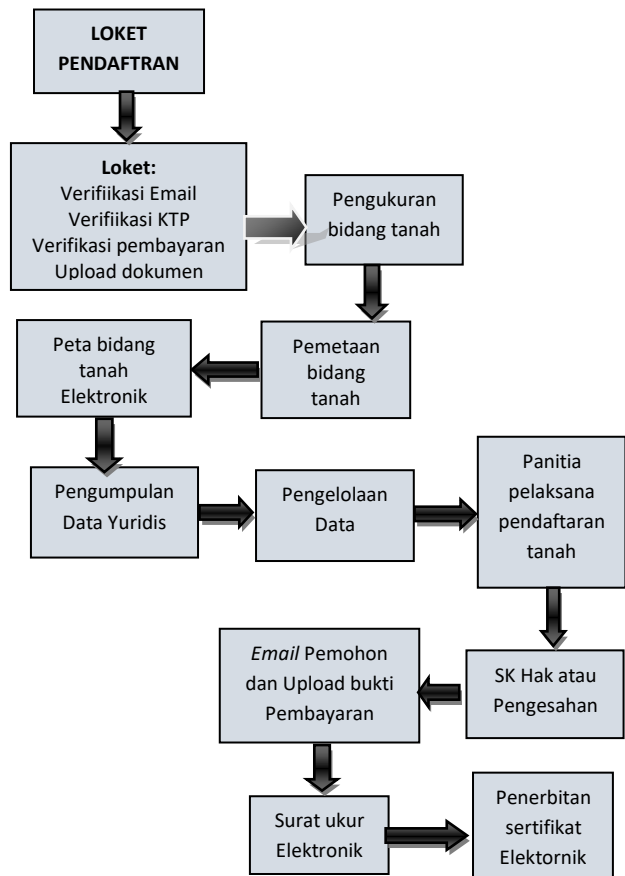
d. Alur Pelaksanaan penerbitan Sertifikat Elektronik bagi masyarakat.

Dalam hal ini prosedur pendaftan tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik khususnya untuk tanah untuk pertama kalinya melakukan pendaftaran, adapun alur dari pelaksanaan pendaftarannya di bagi menjadi 3 yaitu penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali, penerbitan sertifikat elektronik melalui permohonan alih media. Yang tentunya mengacu kepada peraturan yang berlaku tentang pendaftan tanah baik untuk mendapatkan sertifikat tanah yang analog dan mendapatkan sertifikat yang elektronik dan untuk mengetahui lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang di lakukan dijelaskan sebagai berikut :

1) Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftan pertamakali.

Dalam hal ini untuk lebih mempermudah memahami alur dari prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik dijelaskan dalam bagan di bawah ini. Berikut bagan alur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik untuk pertama kali.

Bagan 1: Alur Pendaftaran tanah untuk Mendapatkan Sertifikat Elektronik Pertama kali



Bagan di atas menjelaskan alur dari proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertama kalinya yang dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan sertifikat elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus di penuhi adalah dengan membawa KTP elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karena tanah yang di daftarkan belum memiliki

sertifikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendaftaran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki email dalam hal ini email akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk sertifikat elektronik akan di kirim ke email pemohon.

- 2) Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah sesuai dengan perintah undang-undang yaitu kantor pertanahan kabupaten kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.
- 3) Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar.
- 4) Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan di dapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buat peta bidang tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut.
- 5) Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendaftaran tanah untuk pertamakalinya bagi tanah yang belum memiliki Sertifikat maka data yuridisnyalah yang di kumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.
- 6) Pengolahan data adalah proses penvalidasian data yuridis yang sudah di kumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.
- 7) Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data

tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.\

- 8) Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah penitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang di daftarkan tersebut.
- 9) Email pemohon dan upload bukti pembayaran SK tersebut di keluarkan apabila masyarakat mengupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh pantia pendaftaran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- 10) Surat ukur dan penerbitan Sertifikat Elektronik setelah memiliki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang di tetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek di dalam Email yang sudah di kirim oleh panitia pelaksana.

Adapun ketika masyarakat ingin mendaftarkan tanahnya ke kantor badan pertanahan nasional syarat-syarat yang harus dibawa untuk mengubah atau mendaftarkan tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik

- a) Memiliki Email
- b) Gambar ukur
- c) Peta bidang tanah atau peta ruang
- d) Surat ukur
- e) Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
- f) Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

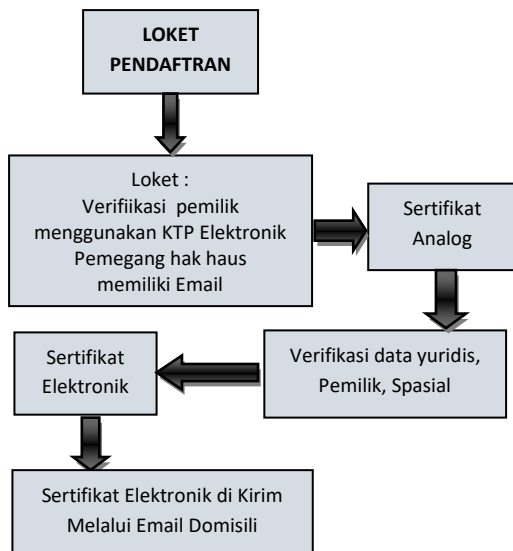
Setelah melakukan pendaftaran secara Elektronik kemudian panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya di rubah dalam bentuk *softfile*, kemudian di daftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan semuanya melalui Email yang di kirimkan oleh pantia pendaftaran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertama kali di daftarkan yang harus di pahami adalah

nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat melakukan konfirmasi ke kantor badan pertanahan nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Sertifikat tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan pemerintah selain pendaftaran tanah secara sporadik atau analog.

2) Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui Alih Media

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media yang dapat melakukannya adalah pemegang hak yang dalam hal ini adalah masyarakat yang ingin mengalih mediakan data-data dalam Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik baik data fisik dan data yuridisnya untuk lebih jelasnya di paparkan dalam sebuah bagan sebagai berikut :

Bagan 2: Proses Pendaftaran Tanah Alih Media



Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media hal ini berlaku bagi tanah yang sudah memiliki Sertifikat dalam bentuk analog yang tentunya berdasarkan bagan di atas dapat dijelaskan proses yang harus di laksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertifikat tanah analog menjadi Sertifikat tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut:

- 1) Pemilik tanah yang mengganti sertifikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
- 2) Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- 3) Data pendaftaran tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap dan pas maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa sertifikat tanah yang analog ke kantor badan pertanahan nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan sertifikat tanah yang analog barulah Setelah itu semua dilakukan, panitia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke panitia pendaftaran sebelumnya.

Untuk mengetahui apa saja persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :
Datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

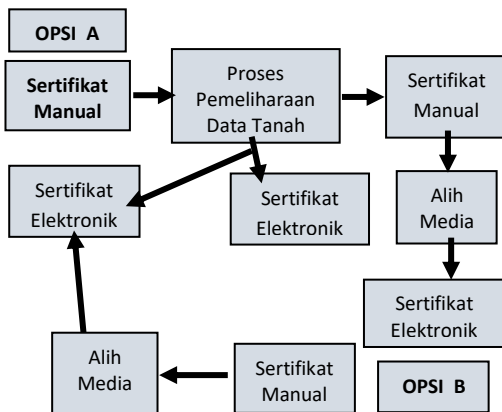
- a) Pemilik hak harus memiliki Email.
- b) Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.
- c) Membawa bukti fisik berupa Sertifikat analog.
- d) Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

Dari bagan dan penjelasan diatas sudah jelas arah bagaimana ketika pemegang hak ingin merubah atau mengalihmediakan Sertifikat yang awalnya analog menjadi sertifikat elektronik.

3) Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Penerbitan dalam rangka pemeliharaan data adalah digunakan ketika masyarakat pemegang hak ingin mengganti sertifikat yang dikuasai menjadi sertifikat elektronik sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik untuk lebih mudah memahami alurnya dijelaskan dalam bagan dibawah ini diantaranya sebagai berikut:

Bagan 3: Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam Rangka Layanan Pemeliharaan Data



Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Sertifikat Elektronik merupakan alternatif ke 2 dari pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis atau dengan kata lain pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat analog guna mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan secara nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan saat ini selain pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis pemerintah kembali mengeluarkan Peraturan Menteri tata ruang kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat tanah Elektronik adapun pelaksanaan untuk mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- 1) Datang ke kantor badan pertanahan nasional kabupaten kota.
- 2) Membawa Sertifikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana.
- 3) Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis.
- 4) Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendafaran atau pengantian Sertifikat analog ke Sertifikat Elektronik dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi di keluarkan oleh BPN (badan pertanahan nasional) kabupaten kota se- Indonesia atau dapat datang ke kantor BPN langsung.
- 5) Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon.
- 6) Output dari hasil pendaftaran Sertifikat analog setelah semua dilakukan secara

Elektronik maka akan di berikan Sertifikat dalam bentuk Elektronik.

Dalam melakukan pemeliharaan data pemerintah memberikan kemudahan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertifikat yang analog menjadi Sertifikat Elektronik setelah melihat penjelasan dan bagan diatas maka ada beberapa syarat yang harus di bawa atau di kumpulkan sebelum melakuan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertifikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a) Pemohon harus memiliki Email
- b) Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis
- c) Memiliki KTP Elektronik
- d) Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertifikat analog menjadi Elektronik
- e) Sertifikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan
- f) Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah.

Setelah mengetahui 3 prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendaftaran tanah pertamakali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Dapat di ambil kesimpulan awal bahwa prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik harus mengacu pada Peratuan Menteri agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

2. Kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai bukti Autentik Penguasaan hak atas tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah itu menghasilkan surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat yang diberikan kepada yang berhak berfungsi

sebagai alat pembuktian, baik mengenai macam hak, subjek maupun tanahnya. Bagi pemegang haknya ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka akan merasa terjamin dan dapat dengan mudah melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah sama halnya bagi pihak yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan yang dapat dipercaya kebenarannya.

Sertifikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan dibawah tangan sesuai dengan penjelasan pasal 1867 BW jadi akta mempunyai dua jenis yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, akan tetapi jenis surat sebagai bukti tertulis adalah akta (autentik dan dibawah tangan) serta bukan akta atau surat-surat lain yang bukan akta.

Didalam proses pembuktian hak dalam perkara perdata suatu pembuatan akta adalah berdasarkan ketentuan Undang-Undang, pembuatannya dilakukan dengan penyaksian pegawai umum yaitu pihak berkuasa untuk itu di tempatkan dimana pembuatan akta itu berlangsung sesuai dengan ketentuan pasal 1868 BW jika dihubungkan dengan pasal 165 HIR, kemudian menurut Sbt.1941 dengan nomor 44 (HIR) serta dalam KUHP BW. Berdasarkan yang tercantum di pasal 164 HIR serta 1866 BW, disebutkan bahwa yang termasuk bukti pada kasus perdata yaitu :

- (a) Surat atau pembuktian yang tertulis;
- (b) Pembuktian oleh saksi terkait;
- (c) Pendugaan;
- (d) Pembeneran;
- (e) Pernyataan sumpah;

Secara lebih jelas dirincikan terkait hal tersebut mengenai pembuktian yang sah adalah bukti yang tertulis atau surat untuk lebih jelasnya terkait bukti dijelaskan dalam pasal 138, 165 dan 167 HIR/ 164, 285 dan

306 RBg/Stb 1867 dan pasal 1867 samapi dengan 1894 BW.

Jenis alat bukti surat atau tulisan yang terbagi menjadi dua yaitu akta autentik dan akta bawah tangan sesuai dengan pasal 1867 BW yang menyatakan bahwa "pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan bawah tangan." Sesuai dengan keterangan diatas akan dijelaskan sebagai berikut :

a. Alat Bukti Aumentik

Berdasarkan penjelasan pasal 1868 BW apa bila pasal tersebut disandingkan dengan ketentuan pada pasal 165 HIR, sehingga definisinya yaitu akta autentik merupakan akta yang pembuatannya disaksikan oleh pejabat yang berwenang untuk melakukan tugas tersebut, disebut sebagai pembuktian yang lengkap diantara seseorang dengan ahli waris yang ada padanya serta pihak-pihak yang mendapat kepemilikan mengenai hal-hal yang termaktub di dalamnya sebagai sebuah informasi, namun hal yang disebutkan merupakan hal-hal yang memiliki hubungan erat dengan apa yang tercantum dalam akta yang dibuat selama masih tercantum pada akta.

Dari berbagai penjelasan diatas maka aktaautentik tersusun dari dua hal yakni:

- (a) Pejabat atau pegawai umum merupakan pihak yang memiliki wewenang untuk pembuatan akta yang aumentik.
- (b) Pihak-pihak yang membuat akta dengan diawasi oleh pejabat yang memiliki wewenang. Pihak tersebut diantaranya seorang notaris, hakim, maupun karyawan di pencatatan sipil, dan lain-lain.

b. Akta dibawah tangan

Selanjutnya yang disebut sebagai akta dibawah tangan merupakan jenis akta yang pembuatannya dilakukan oleh orang-orang yang terkait dengan peristiwa tertentu, maupun sebuah kejadian yang disahkan serta diberi tanda tangan oleh mereka yang mempunyai kepentingan berdasarkan aturan yang teradapat pada Staatsblad 1867 No. 29 serta pada pasal 1870 - 1880 BW. Disebutkan pula definisi akta dibawah tangan pada Pasal 1874 BW yaitu yang termasuk surat, suatu daftar, ataupun keterangan yang dicatat berhubungan dengan rumah tangga serta

catatan lain yang pembuatannya tidak diperantarai oleh pejabat umum yang terkait.

Serangkaian penjelasan diatas maka berhubungan dengan sertitikat tanah sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah kemudian dijelaskan juga dalam aturan yang sudah ada tidak hanya dalam bentuk elektronik tapi juga dari aturan yang sudah ada terkait kekuatannya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 UUPA juga dinyatakan, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia". Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta autentik adalah hukum acara perdata.

Sertifikat hak atas tanah yang bentuknya ditentukan menurut peraturan serta dikeluarkan oleh pihak yang memiliki wewenang, yaitu pegawai yang bekerja di kantor pertanahan dengan permintaan pihak-pihak yang terlibat, atas permohonan pihak yang berkepentingan, jika kita hubungkan dengan unsur-unsur dari akta autentik, maka sertifikat mengenai kepemilikan tanah adalah termasuk akta autentik.

Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat kepemilikan tanah tersebut, dalam halnya mengenai suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini diberikan kepada pihak yang terkait disertai ahli waris yang ada padanya serta merka yang memperoleh hak merupakan bukti yang sangat mengikat. Mengikat memiliki arti bahwa yang telah tercantum pada sertifikat tersebut merupakan yang terpercaya dan harus diakui oleh hakim tentang kebenaran yang ada pada sertifikat tersebut, apabila tidak ada bukti yang dapat menyalahkannya serta penambahan bukti tidak diperlukan.

c. Kekuatan Pembuktian akta autentik

Pembuktian akta autentik sebagai bukti penguasaan kepemilikan untuk tanah haruslah didasarkan apa yang ditentukan dalam peraturab perundang-undangan yang sah secara hukum, kekuatan pembuktian akta dibedakan menjadi 3 (tiga) diantaranya sebagai berikut:

(1) Kekuatan Pembuktian Lahir (*uitwenduge bewijskracht*)

Pembuktian ini dilandaskan atas bentuk fisik dari akta tersebut, yaitu sebuah surat yang bentuk fisiknya seperti akta adalah autentik sampai bisa dibuktikan hal yang bertentangan dengannya. Bukti lahiriah ini menegaskan bahwa akta yang autentik secara lahiriah memiliki kekutana dalam pembuktian atas sahnya sebagai akta autentik.

(2) Kekuatan Pembuktian Formal (*formale bewijskrecht*)

Pemberian bukti yang dilandaskan dari kebenaran yang dituliskan oleh pihak penerbit pada akta autentik itu, keabsahan terkait waktu diterbitkannya akta, keabsahan mengenai tanda tangan yang tercantum pada akta, keabsahan terkait identitas individu-individu yang terkait dengan akta dan tempat diterbitkannya. Bukti yang tercantum ini memberikan jaminan atas keabsahan mengenai apa yang tertulis pada akta tersebut, terkait hal-hal yang dinyatakan serta tanda tangan pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Sedangkan mengenai bukti kebenaran yang dibuktikan melalui akta autentik, pihak-pihak yang memiliki keterkaitan dengan pembuatan akta tersebut, sebagaimana yang tertulis pada akta dalam hal kebenaran mengenai apa yang telah tercatat merupakan suatu hal yang diperbuat serta disaksikan pada saat bekera dengan jabatan yang didudukinya.

(3) Kekuatan pembuktian materil (*materielle bewijskracht*)

Dalam membuktikan keabsahan isi dari pernyataan-pernyataan yang telah dibubuhi tanda tangan mengenai benar tidaknya pada suatu akta autentik adalah disebut pembuktian materil. Apapun jenis kasus hukum yang dicantumkan melalui akta autentik adalah suatu hal yang kebenarannya dapat dipastikan, sehingga kepastian dari materi akta tersebut bisa dibuktikan. Sehingga pembuktian berasal dari harapan supaya orang lain mengakui bahwa isi akta serta bagi siapa pernyataan-pernyataan pada akta tersebut digunakan, menyatakan hal-hal yang

valid serta memiliki tujuan untuk bisa dijadikan sebagai sumber bukti bagi pemilikinya, dengan demikian akta hanya bisa menyatakan bukti untuk pihak-pihak yang namanya tercantum pada akta yang bersangkutan.

Untuk mengetahui sebuah akta autentik atau tidaknya haruslah mengacu pada pasal 1868 KUHperdata yang menyebutkan mengenai pernyataan yang tercantum berbentuk akta autentik, disusun berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Undang-Undang serta pembuatannya disaksikan oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang dan bekerja di lembaga tempat akta tersebut dikeluarkan.

Dalam hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh M. Hadjon, disebutkan mengenai persyaratan keautentikan akta yakni sebagai berikut:

- (1) Formatnya berdasarkan atas apa yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang
- (2) Disusun oleh dan disaksikan pejabat yang terkait.

Untuk mengetahui bagaimana sebuah akta dikatakan autentik dan terlaksananya atau terpenuhinya semua syarat yang ada dalam hal ini Irwan Soerojo menyatakan, terdapat tiga hal utama yang harus terpenuhi sebagai ketentuan formal untuk akta autentik yakni:³⁴

- (1) Pembuatan akta tersebut dilakukan serta disaksikan oleh seorang pihak pejabat yang terkait dengan pembuatan akta.
- (2) Dibuatnya akta tersebut harus berdasarkan ketetapan Undang-Undang.
- (3) Wewenang atas pembuatan akta tersebut dipegang oleh pihak penjabat umum atau siapa saja yang menyaksikan pembuatan akta terkait.

Artinya adalah sebuah akta menurut praktik kenotarian wajib dibuatkan akta tentang berita acara, tercantum mengenai pernyataan dari notaris agar tindakan maupun kegiatan yang dikerjakan dapat tertuang melalui wujud akta kenotariatan.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan pasal 165 HIR (pasal 285 Rbg, 1868 BW) akta autentik bisa terbagi dalam beberapa bentuk :

- (1) Jenis akta yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan;

- (2) Jenis akta yang dikeluarkan oleh pihak terkait.

Pihak yang memiliki pekerjaan yang berkaitan dengan kepengurusan segala kepentingan publik adalah disebut sebagai pejabat umum. Itu merupakan suatu kedudukan yang dipangku atau dimiliki oleh pihak yang berwenang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk membuat akta autentik.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah ini memang sengaja diterbitkan dengan melalui prosedur yang telah ditentukan, yang berfungsi sebagai alat pembuktian apa bila dikemudian hari timbul masalah baik dari dalam sengketa maupun diluar sengketa.

Adapun kekuatan pembuktian Sertifikat analog dan Sertifikat Elektronik Elektronik diuraikan sebagai berikut :

a) Kekuatan Pembuktian Sertifikat Analog

Pada pasal 19 UUPA dinyatakan, bahwa surat bukti kepemilikan yang didapatkan atas didaftarkannya tanah dan bertindak sebagai bukti yang kuat dan sah di mata hukum.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa macam-macam alat bukti tulisan atau surat menurut Hukum Acara Perdata, yaitu surat yang berupa akta dan surat yang bukan akta. Surat berupa akta ini dikelompokkan menjadi dua golongan yaitu yang disebut dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta yang formatnya telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia seperti UU atau aturan lain yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sah disebut sebagai akta autentik.

Sertifikat Hak Milik tanah yang bentuknya ditentukan menurut peraturan dan dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang, yaitu BPN, jika kita hubungkan dengan unsur-unsur dari akta autentik, maka sertifikat hak atas tanah ini merupakan suatu akta autentik.

Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat hak atas tanah itu sendiri, seperti halnya pada suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang mengikat sempurna. Mengikat dalam arti apa yang diterangkan dalam sertifikat tersebut harus

³⁴ Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka, 2003. hlm. 148

dipercaya oleh hakim tentang kebenarannya, dalam kondisi apabila yang tidak benar mengenai sertipikat tersebut tidak mampu dibuktikan. Sempuma berarti bukti tambahan tidak diperlukan.

Kemudian kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah ini dapat dipandang dari 3 sudut yaitu:

- (a) Kekuatan Bukti Formil yaitu membuktikan bahwa pejabat yang Menerbitkan sertifikat itu, telah menjelaskan hal-hal yang terdapat pada sertifikat terkait.
- (b) Apa yang diterangkan dalam sertifikat itu benar-benar sesuai dengan Keadaan yang sebenarnya. Umpamanya mengenai letak tanah, luas dan subjek yang berhak atas tanah tersebut. Karena itu disebut sebagai bukti fisik yang mengikat.
- (c) Kekuatan pembuktian keluar yaitu membuktikan tidaksaja para Pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga, dalam Hal ini apabila sertifikat hak atas tanah dijadikan alat bukti dipengadilan, maka hakim harus mempercayai kebenarannya.

Untuk lebih jelasnya, baiklah kita tinjau kembali ketentuan Pasal 19 Jo Pasal 23 UUPA yang menyatakan, "bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat". Dari riwayat terbentuknya Pasal 23 UUPA, bahwa tidak dikehendaki penggunaan sistem publikasi positif, orang secara mutlak boleh kebenaran dari keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Kebalikannya adalah sistem negatif, dalam sistem ini pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam akta yang didaftarkannya. Dalam melakukan pendaftarannya ia bersikap pasif.

Dalam sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, biar pun tidak digunakan sistem positif pemerintah petugas pelaksanaan pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, seperti dikatakan dalam Pasal 19 Jo. Pasal 23 UUPA, bahwa sertifikat dan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Tetapi pemerintah tidak menjamin bahwa keterangan yang disajikan dalam sertifikat adalah pasti benar maka sistem yang kita anut dapat disebut sistem negatif dengan unsur-unsur positif.

Berdasarkan uraian diatas sejalan dengan Boedi Harsono memberikan penjelasan sebagai berikut "*Sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat harus Diartikan bahwa selama tidak dapat buktikan yang sebaliknya keterangan-keterangan yang tercantum dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang merupakan sertifikat hak harus diterima sebagai keterangan yang benar, baik dalam sengketa maupun diluar sengketa*".³⁵

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, berarti harus dipercaya kebenarannya oleh pihak ketiga yang berkepentingan, dan oleh hakim apabila dijadikan alat bukti di persidangan, sepanjang ketidakbenarannya tidak terbukti. Konsekensi hukumnya, tidak tertutup kemungkinan sertifikat yang dijadikan sebagai alat bukti dipersidangan pengadilan, setelah melalui proses pembuktian ternyata sertifikat tersebut terbukti tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Jadi, apabila pihak yang berkepentingan merasa dirugikan haknya atas keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan haknya itu dapat mengajukan tuntutananya melalui pengadilan.

Dalam hal ini hakim akan menilai keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai alat bukti itu, setelah terlebih dahulu mendengar keterangan-keterangan atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh para pihak dipersidangan.

Setelah selesai memeriksa perkaranya, maka hakim mengumpulkan semua hasil pemeriksaan untuk disaring mana yang Penting dan dimana yang tidak penting. Apabila hakim telah Mengetahui peristiwa yang telah terjadi dan menemukan hukumnya menurut hakim memang terbukti dengan meyakinkan bahwa Sertifikat hak atas tanah tersebut memuat keterangan-keterangan yang tidak Sesuai dengan keadaans ebenamya atau mengandung cacat yuridis, Maka hakim akan menjatuhkan putusannya, bahwa sertifikat tersebut tidk sah.

³⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanny*, Jilid 1 Hukum Tanah, hlm.21.

UUPA yang menjadi induk dari pembuktian hak atas tanah sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tentang Sertifikat merupakan bukti terkuat dan juga dalam ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pasal 30 yang dimana yang dimaksud dengan alat bukti adalah berupa bukti penguasaan hak atas tanah seperti surat ukur, peta bidang tanah, dan sertifikat tanah yang dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata. Ketentuan lebih lanjutnya dijelaskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan digunakan sampai saat ini terkait dengan bukti autentik penguasaan hak atas tanah.

b) Kekuatan Pembuktian Sertifikat Elektronik

Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dijelaskan mengenai sertipikat elektronik yaitu sebuah hak milik yang tertulis, diterbitkan menggunakan sistem elektronik serta berbentuk dokumen yang tersistem. Mengenai kekuatan sertipikat elektronik penjelasan serupa juga dijelaskan pada UU No. 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik pada pasal 5 ayat (2) adalah bukti kepemilikan yang valid berdasarkan ketetapan hukum acara yang sah di Indonesia.

Dalam hal kekuatan sertifikat Elektronik dapat dilihat dari beberpa pendapat para ahli hukum terkait arti dari bukti autentik Menurut Sudikmo Menokusumo beliau menyatakan, *"setiap sesuatu yang menggunakan tanda-tanda bacaan dengan tujuan meluapkan perasaan atau pengekspresian ide dan gagasan serta sebagai alat bukti disebut sebagai bukti tertulis atau surat"*. Dari penjelasan diatas menerangkan bahwa sebagai alat bukti tertulis atau surat disyaratkan memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- (a) Suatu yang menggunakan tanda yang dapat dibaca
- (b) Bertujuan untuk mengekspresikan perasaan serta gagasan;
- (c) Digunakan sebagai alat bukti.

Sesuai dengan penjelasan para ahli dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Sertifikat Elektronik termasuk kedalam akta aotentik sekalipun dalam bentuk elektronik

namun sertifikat elektronik mengandung tanda tangan Elektronik.

Dalam hukum Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai dua fungsi dasar, yaitu (1) tanda identitas penandatanganan, dan (2) sebagai tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.

Adapun bentuk dari sertifikat elektronik sehingga dapat dikatakan sebagai sebuah akta autentik adalah adanya tanda tangan elektronik untuk lebih jelasnya simak gambar sertifikat elektronik dibawah ini:

Gambar 1: Sertifikat Elektronik



Gambar 1: Bentuk Sertifikat Elektronik (Kementerian ATR/BPN 2021)

Penjelasan terkait Sertipikat Elektronik:

- (a) Nama instansi ditulis dengan disertai logo;
- (b) Simbol Garuda terletak di tengah atas
- (c) Difungsikan untuk melakukan pencatatan kode unik, waktu penerbitan sertifikat elektronik dan disertai edisinya di kolom :xxxxxx – n dan pengisian Kode Unik/hashcode edisi DI ... xxx yang di

sampingnya tercatat waktu penerbitan sertipikat elektronik.

- Kode unik/*hashcode* merupakan kode yang tercantum pada setiap dokumen elektronik yang dibuat

- Edisi

(1) Pencatatan terkait redaksi penyusunan dokumen elektronik disebut dengan edisi

(2) Pada penyusunan dokumen elektronik diawali dengan edisi 1 (satu) dan berurutan berdasarkan susunan angka

(3) Apabila telah diterbitkan sertipikat elektronik edisi 1 (satu) oleh penerbit, maka untuk tanah yang didaftarkan kemudian, terkecuali tanah yang didaftarkan untuk pertama kalinya yang sebelumnya belum pernah didaftarkan, perubahan sertipikat biasa menjadi elektronik bagi tanah yang telah didaftarkan, pendaftaran pemecahan sertipikat elektronik terjadi perubahan terkait data atau kegiatan menggabungkan dan memisahkan data yang tercantum sehingga menyebabkan kuantitas bidang bertambah, sehingga diterbitkan sertipikat elektronik edisi 2 (dua) serta berikutnya yang tersusun dari bilangan numerik.

- Pada penerbitannya, pada daftar isian harus tercantum Nomor DI, waktu penerbitan (tanggal, bulan dan tahun)

(d) QR Code

untuk mengetahui data yang tercatat pada dokumen elektronik, seseorang bisa mengaksesnya secara langsung dengan melakukan scan pada QR code menggunakan aplikasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional.

(e) Keterangan penulisan Judul SERTIPIKAT

(f) Jenis Hak:

Individu dapat mengisinya berdasarkan hak yang telah terdaftar seperti : Hak kepemilikan, hak atas penggunaan bangunan, Hak untuk pemakaian, Hak menggunakan untuk usaha, Hak untuk mengelola, Hak milik terhadap satuan rumah susun ataupun tanah yang diwakafkan.

(g) pada pengisian Nomor Induk Bidang (NIB), kode ini tersusun atas 14 digit angka, kode provinsi menggunakan 2 digit, kode kabupaten/kota menggunakan 2 digit, serta 9 digit untuk penomoran tanah

- 36 -X : 1 digit tersusun atas:

- Bagi bidang tanah terletak pada permukaan bumi dipakai angka 0

- Bagi ruang atas tanah digunakan angka 1

- Bagi ruang bawah tanah digunakan angka 2

- Bagi satuan rumah susu digunakan angka 3

- Bagi kepemilikan di atas kepemilikan pada bidang tanah digunakan angka 4

- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang atas tanah diberi angka 5

- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang bawah tanah diberi angka 6

Berdasarkan keterangan diatas dapat diambil sebuah kesimpulan tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban yang melekat pada akta. Begitu juga dalam sertipikat elektronik dikenal dengan adanya tanda tangan elektronik atau (*digital signature*) adalah pengganti tanda tangan secara manual yang bersifat elektronik dan mempunyai fungsi yang sama dengan tanda tangan manual. Tanda tangan elektronik merupakan rangkaian (*bit*) yang diciptakan dengan melakukan komunikasi elektronik dibidang yang akan ditujukan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan ketentuan pasal pasal 1 angka 12 UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang dimaksud dengan tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan terasosiasi atau terkait dengan informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat Verifikasi dan Autentikasi. Terasosiasi yang dimaksud adalah informasi Elektronik yang ingin ditanda tangani menjadi data pembuatan tanda tangan Elektronik, sehingga antara tanda tangan Elektronik dan informasi Elektronik yang ditanda tangani menjadi erat hubungannya berarti seperti fungsi kertas.

Tanda tangan Elektronik bukan merupakan gambar digital dari tanda tangan yang dibuat oleh tanda tangan yang di ketik, tanda tangan Elektronik dapat digunakan untuk tujuan yang sama seperti tanda tangan biasa yang ditulis oleh tangan, yang didalamnya menandakan surat tanda terima, persetujuan atau tujuan keamanan informasi penting.

Sejalan dengan hal tersebut tanda tangan elektronik sangatlah penting dan menjadi suatu hal yang pasti dan memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tetap tanda tangan elektronik mempunyai sifat yakni autentik artinya tak bisa ditulis atau ditiru oleh orang lain, pesan dan tanda tangan elektronik tersebut dapat menjadi bukti, sehingga penandatanganan tidak bisa menyangkal bahwa dulu tidak pernah menadatangannya.

Otentitas sangatlah diperlukan dalam berkomunikasi di internet sebab pertanggungjawaban suatu subjek hukum tergantung pada identitasnya, kebutuhan akan otentitas ini dapat tercapai dengan menggunakan sertifikat digital tanda tangan elektronik dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk :

- (1) Tanda Tangan Elektronik (biasa) adalah tanda tangan yang ditujukan kepada penandatanganan, yang dilakukan dengan media elektronik, seperti suatu tanda tangan konvensional (tertulis) yang kemudian di-scan. Kemudian hasil scan tersebut akan menjadi suatu dokumen elektronik, biasanya berupa file gambar, ditempelkan (paste) pada suatu dokumen elektronik. Hal tersebut sudah termasuk dalam ruang lingkup tanda tangan elektronik biasa.
- (2) Tanda tangan elektronik yang aman merupakan suatu tanda tangan Elektronik yang harus memenuhi persyaratan tertentu, sehingga dapat dalam konteks kesamaannya, dapat dipersamakan dengan tanda tangan konvensional.

Sama halnya dengan pengertian akta sebagai bukti yang sah dalam pembuktian Sertikat Elektronik yang dimaksud dengan akta adalah sebuah tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti suatu peristiwa yang menjadi dasar suatu hak hubungan hukum (pikatan) dan ditanda

tangani oleh pembuatnya, selanjutnya yang menjadi unsur penting didamnya adalah kesengajaan untuk membuatnya sebagai bukti dan adanya tanda tangan tentunya saat ini dengan menggunakan tanda tangan elektronik.

Dalam prosedur penerbitan sertifikat elektronik saat ini masih mengacu kepada peraturan-peraturan yang mengatur tentang prosedur penerbitan sertifikat yang analog dan penerapan pendaftaran tanah menggunakan sistem elektronik merupakan alternatif kedua dalam proses pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan dilakukan dengan sukarela sehingga pendaftaran tanah dengan sistem elektronik ini dinilai mampu mengurangi angka kerusakan dan kehilangan sertifikat terlebih mengurangi sengketa di pengadilan dan untuk kekuatannya sertifikat elektronik ini merupakan alat bukti yang sah Sesuai dengan pasal 8 pasal 5 ayat (2) Undang-Undang tahun 2008 tentang informasi transaksi elektronik. Dokumen Elektronik merupakan Perluasan dari alat bukti yang sah.

D. PENUTUP

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik kesimpulan prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik haruslah mengacu pada Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik sesuai ketentuan pasal 2 terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dan dijelaskan pula pada pasal 6 untuk tanah yang belum terdaftar dan pengantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik bagi yang sudah terdaftar dan diperjelas lagi dalam PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, pasal 84 *jo*. pasal 87 spesifik mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah akan tetapi untuk tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat proses pendaftarannya mengacu pada PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah karena hanya dalam peraturan tersebut diatur tentang pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pendaftaran tanah secara sistematis sampai pendaftaran tanah secara sporadik tujuannya untuk lebih mudah di data ketika didaftarakan secara elektronik.

Sertifikat elektronik dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia karena termasuk kedalam jenis alat bukti surat yang di akui keabsahannya oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dalam Stb. 1941 Nomor 44 (HIR) dan KUHPdt (BW) dan bukti tulisan atau surat diatur dalam 138, 165 dan 167 HIR/164, 285 dan 306 RBg/Stb 1867 Nomor 29 dan pasal 1867 sampai dengan pasal 894 BW yang menjadi kekuatan mengikat pada sertifikat elektronik adalah tanda tangan elektronik yang dijelaskan dalam pasal 11 UU 11/2008 tentang ITE dan telah dirubah dengan UU 19/2016 yang sudah mengakui keabsahan dan kekuatan dari sertifikat elektronik sebagai alat bukti yang sah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Penerbit: Rosdakarya, Bandung, 2002)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan. 1994)
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arloka, 2003) hlm.78
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research jilid I* (Yogyakarta: Andi, 2000)
- Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Bentuk-bentuk Penelitian Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Kedelapan. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004)
- Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Banyumedia Publishing, 2006)
- Lexy J. Moleong, *Metode penelitian kualitatif Edisi Revisi*, (Remaja Rosdakarya, Bandung 2002)

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Transaksi Elektronik

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Transaksi Elektronik

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik

C. JURNAL DAN INTERNET

- Ali Akhmad Noor Hidayat, *BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan Mudah Diakses*, <https://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpn-ungkap-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik-lebih-aman-dan-mudah-diakses>, di akses pada tanggal 19 April 2021 Pukul 14.40 Wita
- Eko Budi Wahyono, *Peta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran*, Slide Materi, <http://slideplayer.com>. di Akses Pukul 09.25 wita tanggal 4 juni 2021
- Fadhilah, *1.300 Akun Pemerintah dan Lembaga Negara Di-Hack*, <https://www.kompas.tv/article/92028/1-300-akun-pemerintah-dan-lembaga-negara-di-hack>, di akses tanggal 19 April 2020 Pukul 15.45 wita
- Samhis Setiawan, *Dokumen – Pengertian, Perbedaan, Jenis, Ruang Lingkup, Kegiatan, Contoh, Para Ahli*, <https://www.gurupendidikan.co.id/dokumen/>, di Akses Pukul 20.12 WIB tanggal 6 Juni 2021.