

**KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1
TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT
ELEKTRONIK**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

NADYA RIZKY NASUTION

1906200211



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengunggah surat ini harap diutamakan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia ujian sarjana strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 29 Agustus 2023 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : NADYA RIZKY NASUTION
NPM : 1906200211
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

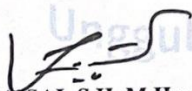
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI :

1. MUKLIS, S.H., M.H
2. Dr. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
3. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1. 

2. 

3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjelek surat ini agar disebarkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : NADYA RIZKY NASUTION
NPM : 1906200211
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK

PENDAFTARAN : Tanggal, 14 Agustus 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Sripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING


Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
NIDN: 0111088002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menandatangani surat ini agar disertai dengan nomor dari tanggapannya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NADYA RIZKY NASUTION
NPM : 1906200211
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK

DI SETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 03 Juli 2023

DOSEN PEMBIMBING

RAHMAT RAMADHANI, S.H., MH

NIDN: 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [fb umsumedan](#) [yt umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Nadya Rizky Nasution
NPM : 1906200211
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Pembimbing : Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|------------|----------------------|--------------|
| 30-11-2022 | Bimbingan Judul | |
| 13-01-2023 | Bimbingan Proposal | |
| 28-01-2023 | Revisi Proposal | |
| 2-02-2023 | Acc Seminar Proposal | |
| 14-03-2023 | Bimbingan Bab 1 | |
| 16-05-2023 | Bimbingan Bab 2 | |
| 26-05-2023 | Bimbingan Bab 3 | |
| 24-06-2023 | Bimbingan Bab 4 | |
| 3-07-2023 | Acc untk di ulfkan | |

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : NADYA RIZKY NASUTION
NPM : 1906200211
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 31 Juli 2023

Saya yang menyatakan,



NADYA RIZKY NASUTION
NPM. 1906200211

ABSTRAK

KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK.

NADYA RIZKY NASUTION

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan bagi para pemegang hak. Peraturan Menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021 tentang sertipikat elektronik mengatur mengenai transformasi digital sertifikat hak atas tanah yang mulanya berbentuk kertas menjadi berbentuk dokumen elektronik. Peraturan ini memiliki tujuan untuk mewujudkan modernisasi pendaftaran pertanahan dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan yang sering terjadi antara lain adalah mengenai tumpang tindih. Akan tetapi program sertifikat ini masih memiliki kekurangan dan kelemahan antara lain adalah maraknya *hacker* sehingga keamanan data para pemegang dipertanyakan keamanannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang berdasarkan data sekunder yang dilakukan melalui studi kepustakaan, sifat penelitian ini adalah deskriptif, sebagaimana sumber data yang diambil bersumber dari data sekunder yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan (*library research*).

Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa pengaturan hukum terkait sertifikat elektronik di atur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang memuat mengenai bentuk dan proses sertifikat elektronik. Mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik tidak memiliki perbedaan dengan sertifikat analog. Akan tetapi jika dilihat berdasarkan tingginya sengketa pertanahan tahun ke tahun, maka hal tersebut menjawab dengan jelas bahwa pemerintah belum mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pemegang hak sertifikat hak atas tanah. Sertifikat elektronik juga telah dianggap sah sebagai alat bukti di pengadilan jika terjadi sengketa pertanahan. Sertifikat elektronik akan diterapkan secara bertahap di mulai dari tanah pemerintah terlebih dahulu. Adapun yang menjadi hambatan dalam penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik ini adalah terkait bagaimana penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik ini dikaitkan dengan keamanan data pribadi pemegang hak. Karena dilihat dari aturan hukum mengenai perlindungan data pribadi khususnya dalam bidang pertanahan masih sangat minim kejelasannya untuk saat ini.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemegang Hak, Sertifikat Elektronik

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat, hidayah, dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai salah satu persyaratan tugas akhir pada jenjang studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Kajian Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.”**

Selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada,

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Dr.Faisal, S.H.,M.Hum atas kesempatan mejadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Kepada Wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H.,M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H.,M.H.
4. Kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan banyak waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan,

dorongan, saran dan motivasi yang tiada henti. Semoga Allah membalas kebaikan bapak beserta keluarga.

5. Kepada Bapak Muklis, S.H.,M.H. selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan, saran, arahan dan perbaikan sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.
6. Kepada Kepala Bagian Hukum Perdata, Ibu Nurhilmiyah, S.H.,M.H. yang telah mendorong dan memberikan motivasi sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.
7. Kepada Mama tersayang, Rina Hutagalung, S.H.,M.kn dan Papa sayang Bobby Anshary Nasution, S.Sos, terimakasih atas segala kasih sayang, cinta, perjuangan, pengorbanan, doa, nasihat serta yang terbaik yang telah diberikan. Skripsi ini penulis persembahkan untuk mama dan papa.
8. Kepada adik-adik kandung penulis yang sangat penulis sayangi Thyta, Sheryn, Sheyna dan nenek Mae yang telah memberikan semangat dan do'a tiada henti.
9. Kepada Alif Fathurrahman yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini. terima kasih karena telah siap sedia menjadi tempat mengeluh, banyak membantu, menemani, mendampingi dan memudahkan penulis baik dalam perkuliahan maupun kehidupan sehari-hari.
10. Kepada kakak sepupu saya, Fahira Nurul Amanda Harahap, S.H. yang telah memberikan dukungan, motivasi dan bantuan dalam mengerjakan skripsi ini. terima kasih sudah meluangkan banyak waktunya untuk membantu penulis yang kewalahan.

11. Kepada sahabat seperjuangan skripsi, Jihan, Bulan, Dara, Frauly, Dea, Ryan dan teman satu dosen bimbingan saya Rina Terimakasih untuk segala masukan, bimbingan dan semangatnya agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga pertemanan kita sampai seterusnya.
12. Kepada sahabat badmingil, terimakasih telah sering melakukan badminton dan healing, setidaknya hal tersebut bisa menjadi hiburan bagi penulis dari hal-hal sedih dan stress menghadapi skripsi. Semoga kita tetap kompak.
13. Kepada keluarga besar peanut, Terimakasih selalu ada untuk mendukung, mendengarkan keluh kesah dan memberi semangat, solusi dan motivasi kepada penulis baik dalam perkuliahan maupun kehidupan sehari-hari.
14. Kepada Baskara Putra yang telah memberi semangat dan dukungan melalui lirik-liriknya yang penuh makna sehingga dapat menghargai diri sendiri

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada seluruh pihak yang tentunya tidak dapat penulis ucapkan satu-persatu, semoga kalian semua mendapat balasan dari Allah SWT atas bantuan-bantuan yang telah diberikan selama ini. serta jika adanya kekurangan dalam skripsi ini penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis. Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Medan, 4 Mei 2023

Nadya Rizky Nasution

DAFTAR ISI

| | |
|--|----|
| Abstrak | i |
| Kata Pengantar | ii |
| Daftar Isi..... | v |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| 1. Rumusan Masalah | 5 |
| 2. Faedah Penelitian | 5 |
| B. Tujuan Penelitian | 6 |
| C. Definisi Operasional..... | 6 |
| D. Keaslian Penelitian..... | 8 |
| E. Metode Penelitian..... | 9 |
| 1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian..... | 10 |
| 2. Sifat Penelitian | 11 |
| 3. Sumber Data..... | 12 |
| 4. Alat Pengumpul Data | 14 |
| 5. Analisis Data | 14 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum | 16 |
| B. Pemegang Hak Atas Tanah | 18 |
| 1. Subjek Hukum..... | 18 |
| 2. Subjek Hukum Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah | 20 |
| C. Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik | 22 |
| 1. Sertifikat Hak Atas Tanah..... | 22 |
| 2. Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik | 24 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Pengaturan Hukum Tentang Sertifikat Elektronik..... | 28 |
| B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik..... | 42 |
| 1. Perbedaan Sertifikat Tanah Analog Dan Sertifikat Tanah Elektronik | 55 |
| 2. Bentuk Sertifikat Tanah Elektronik | 58 |

| | |
|--|-----------|
| C. Hambatan Dan Kendala Dalam Penerapan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Elektronik | 63 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | |
| A. Kesimpulan | 73 |
| B. Saran..... | 74 |
| DAFTAR PUSTAKA | 76 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multidimensional. Melihat kenyataan betapa besar dan pentingnya peran hak-hak atas tanah dalam kehidupan manusia, maka pengaturan penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah harus diarahkan pada peningkatan terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang bertanahan.¹

Pengertian agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sangatlah luas, mencakup: bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Masalah keagrariaan di Indonesia secara umum telah di atur di dalam UUPA.

Bumi, air dan ruang angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki fungsi yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur seperti yang di cita-citakan oleh Bangsa Indonesia. Maka Allah SWT telah berfirman segala sesuatunya yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata sebagaimana tertuang di dalam surat al-hadid (57) ayat 2 yang berbunyi:

¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan:Pustaka Prima, halaman 2.

قَدِيرٌ هُوَ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ

Artinya : “Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha kuasa atas segala sesuatu.”

Tanah merupakan salah satu ruang lingkup dari agraria. Dengan demikian maka jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah Sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berbatas.²

Kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi pemegang haknya, Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan agar pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Kegiatan pendaftaran tanah mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik ataupun data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan atas rumah susun.³

Pengertian sertifikat⁴ hak atas tanah adalah gabungan antara buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu berkas sampul yang bentuknya telah

² Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*. Jakarta:Kencana, halaman 10

³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar:Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan:UMSU Press, halaman 102.

⁴ Terdapat perbedaan penulisan kata sertifikat hak atas tanah yang dituliskan dalam peraturan perundang-undangan yang menuliskan ‘sertipikat’ dengan huruf ‘p’. Penulisan tersebut pertama kali muncul dalam redaksi Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun Peraturan tersebut telah di cabut dan di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi penulisan kata sertipikat tersebut tetap dipertahankan hingga kini. Walaupun di beberapa Peraturan Perundang-undangan lain termasuk Kamus Besar Bahasa Indonesia kata yang digunakan adalah sertifikat dengan huruf ‘f’. belum ada penjelasan resmi mengenai hal tersebut dari pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi jika memperhatikan kelaziman yang dilakukan, penggunaan kata sertipikat menggunakan huruf ‘p’ diikuti dengan mencantumkan; status hak,nomor hak, subjek hak, luas dan letak tanah. Sedangkan penggunaan kata sertifikat menggunakan huruf ‘f’ digunakan untuk menegaskan sertifikat dalam pengertian jamak atau umum seperti halnya sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut maka dalam penulisan penelitian ini menggunakan kata sertifikat (menggunakan huruf ‘f’) sebagai pemaknaan

ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan diberikan kepada yang berhak. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan subjek hukum atas suatu bidang tanah.

Pandemi *Covid-19* yang mendorong terjadinya pemaksimalan pemanfaatan digital pada masyarakat seluruh dunia. Wabah ini memaksakan sejumlah adaptasi yang dilakukan secara cepat dalam berbagai kehidupan. Perubahan yang dimaksud ini merubah segala aspek dari kebiasaan yang meliputi merubah cara hidup, cara berkomunikasi, cara bersosialisasi, cara bekerja, cara bertransaksi. Segala perubahan ini juga merubah cara ber hukum di Indonesia yang memaksimalkan penggunaan teknologi digital.

Perubahan cara ber hukum ini terjadi berkenaan dengan pelayanan hukum bahkan terkait dengan penegakannya. Berkembangnya hukum teknologi informasi telah dipaksakan dengan adanya konvergensi antara teknologi komunikasi dan informatika yang mendorong lahirnya suatu alternatif bagi penyelenggaraan ber hukum yang mana pemerintah saat ini telah meluncurkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021).

Sertifikat elektronik adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas dalam bentuk elektronik sebagaimana yang telah tertuang di dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Dalam hal ini, sistem elektronik yang mengandung dokumen-dokumen elektronik yang dimiliki

oleh Pemegang sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Keberadaan Peraturan Menteri tersebut menjadi polemik, masyarakat dibuat gelisah dan juga resah, karena selama ini masyarakat terbiasa dengan sertifikat analog dan juga belum lama ini masyarakat telah menerima jutaan sertifikat tanah (analog) melalui program yang ada yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), akan tetapi secara tiba-tiba masyarakat sekarang ini diminta untuk menukar dengan yang sertifikat elektronik. Seyogyanya yang diutamakan untuk saat ini yaitu menyelesaikan terlebih dahulu program pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, karena sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak yang diberikan pada tahap akhir.⁵

Banyak pihak beranggapan sertifikat-elektronik belum dibutuhkan untuk masa sekarang ini, karena masih banyaknya sengketa tanah, sertifikat yang dipalsukan, sertifikat tumpang tindih, dan banyak lagi lainnya termasuk meregister tanah seluruh Indonesia untuk dijadikan prioritas utama untuk menyelesaikannya. Persoalan sertifikat-elektronik yang menjadi kontra di masyarakat ini berkaitan dengan keamanan data untuk melindungi pemegang hak. Mengingat maraknya peretasan oleh para peretas atau *hacker*, hal ini menimbulkan keresahan dalam masyarakat.

Program sertifikat elektronik ini masih saja memiliki celah penyalahgunaan kewenangan oleh pemerintah Khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu sertifikat elektronik dan juga program sertifikat

⁵ Dian Aries, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Elektronik", *BHUMI:Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No.1 Mei 2021, halaman 58

elektronik. Selain sertifikat elektronik, maka pendaftaran tanah pun akan dilakukan secara elektronik. Maka untuk saat ini, hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja. dikarenakan akses jaringan internet di desa masih terbatas. di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dikarenakan dapat diakses dimana saja dan kapan saja dan mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat analog proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam lagi serta menuangkannya ke dalam bentuk skripsi hukum dengan judul “Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum terkait sertifikat elektronik?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik?
- c. Bagaimana hambatan dan kendala dalam penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan memiliki tujuan dan harapan agar dapat memberikan manfaat, baik manfaat dari segi teoritis maupun manfaat dari segi praktis:

- a. Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan agar bisa menjadi manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan kepada masyarakat luas yang khususnya mengenai Sertifikat Elektronik hak atas tanah.
- b. Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Elektronik.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum mengenai sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik
2. Untuk menganalisa bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik

C. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan kerangka konsep yang artinya adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan

diteliti.⁶ Sesuai dengan penelitian yang diajukan yaitu “Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik” , maka dapat diterangkan definisi operasional sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perlindungan adalah proses, cara dan perbuatan melindungi. Adapun perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu kegiatan untuk melindungi seseorang/subjek hak pemegang sertifikat hak atas tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.
2. Pemegang sertifikat hak atas tanah, dalam kamus besar bahasa Indonesia, pemegang adalah orang yang memegang. Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan pemegang adalah orang yang memegang/pemegang Sertifikat hak atas tanah yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang telah diberikan kuasa olehnya.
3. Sertifikat Hak Atas Tanah elektronik, sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang kuat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan sertifikat hak atas tanah elektronik adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan berbentuk dokumen elektronik.

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. halaman 17.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik merupakan sumber hukum mengenai sertifikat elektronik atau sertifikat-el. Peraturan Menteri ini adalah penegasan mengenai penggantian sertifikat hak atas tanah menjadi sertifikat-el bagi tanah yang sudah terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini, penulisan ini merupakan karya asli dari penulis dan bukan merupakan bahan jiplakan atau plagiat dari hasil karya penulitian yang lain/terdahulu. Akan tetapi terdapat beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti-peneliti sebelumnya, berikut merupakan 2 judul yang mendekati penelitian dalam skripsi ini, antara lain:

1. Muhammad Fachri Herawza, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang 2021 “Tinjauan yuridis jaminan keamanan sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik“. Dalam penelitian ini membahas mengenai bagaimana jaminan keamanan sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik serta penerapan ISO:27001 dan *Two Factor Authentication* dalam rangka mencapai jaminan keamanan sertifikat elektronik. Beda halnya dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis, dimana permasalahan yang akan dikaji adalah bagaimana perlindungan

hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik, serta bagaimanakah hambatan dan kendala penerapan perlindungan hukum tersebut.

2. Rizqia Salsa Bila, Mahasiswa Fakultas Bisnis dan Humaniora Sukabumi program studi Ilmu Hukum 2022 “Tinjauan yuridis terhadap keamanan sertifikat tanah elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik“. Dalam penelitian ini membahas mengenai bagaimana jaminan kepastian hukum terhadap penerbitan sertifikat elektronik serta bagaimana kelayakan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 ditinjau dari pengertian Sertifikat berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997). Beda halnya dengan yang akan diteliti oleh penulis, dimana permasalahan yang akan dikaji adalah mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik dan bagaimanakah hambatan dan kendala dalam penerapan perlindungan hukum tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa penelitian di atas tentu sangat berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini merupakan penelitian yang orisinil dan tidak memiliki kesamaan dengan penelitian lainnya.

E. Metode Penelitian

Kata “metode” berasal dari Bahasa Yunani, yakni “*methodos*” , sambungan dari kata depan *meta* yang artinya adalah menuju, melalui, mengikuti, sudah; dan “*hodos*” yang artinya jalan, perjalanan, cara dan arah. Jadi metode

adalah jalan atau cara melakukan sesuatu. Metode merupakan jalan yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan tertentu. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses dalam melakukan pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.⁷

Metode penelitian membahas suatu cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah. Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk mencari kebenaran ilmiah tentang hukum dengan menggunakan cara ilmiah secara metodis, sistematis dan logis untuk memecahkan masalah hukum dan menemukan jawaban atas peristiwa hukum yang terjadi baik secara teoritis maupun praktis.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai yang telah dituliskan di dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Muhaimin penelitian hukum normatif adalah proses penelitian yang meneliti atau mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab atau memecahkan permasalahan hukum yang sedang ditangani.⁸

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute*

⁷ Jonaedi Effendi, Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group, halaman 4.

⁸ Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press: Mataram, halaman 48.

approach). Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang digunakan dalam mengkaji dan menganalisis undang-undang dan peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang dibahas di dalam penelitian ini.⁹

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dalam penelitian ini tentunya telah dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini seperti Peraturan Menteri mengenai Sertipikat Elektronik, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik serta Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah, Maka dengan ini akan dilaksanakan penelitian kepustakaan sehingga dapat diketahui bagaimana perlindungan hukum serta bagaimana kendala penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Menurut Zainuddin Ali, Sifat Penelitian deskriptif menyatakan bahwa sebuah penelitian yang menarasikan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap daerah dan wilayah tertentu yang meliputi sifat-sifat, karakteristik atau faktor-faktor tertentu dalam pandangan hukum.¹⁰ Penulis memilih sifat Penelitian deskriptif untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh dan mengkaji secara sistematis peraturan nasional yang berkaitan dengan sertifikat elektronik ini

⁹ *Ibid.*, halaman 56.

¹⁰ Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari beberapa hal, yakni adalah :

a. Data hukum yang bersumber dari hukum islam

Data yang bersumber dari hukum islam ini sendiri adalah Al-Qur'an seperti yang tertuang di dalam surah Al-Hadid ayat 2. Data yang asalnya dari hukum islam biasa disebut sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan catur dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yang salah satunya "menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran al-islam dan kemuhammadiyah". Maka dari itu tiap-tiap mahasiswa dan mahasiswi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam melaksanakan penelitian di dalam melakukan penelitian hukum, mahasiswa dan mahasiswi wajib untuk mencantumkan minimal 1 (satu) rujukan surah dari Al-Qur'an ataupun Hadits Rasulullah SAW agar dapat dijadikan dasar saat mengkaji, menganalisa dan juga menjawab permasalahan yang diteliti.¹¹

b. Data sekunder

Sumber data sekunder menurut Rahmat Ramadhani adalah data yang diambil dari mana saja yang dapat memberikan tambahan dan dapat membantu menjawab permasalahan penelitian yang mencakup buku-buku, jurnal ilmiah, makalah, artikel ilmiah yang dapat menjelaskan tentang bahan hukum primer.¹² Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah:

¹¹ Ida Hanifah dkk, *Op.Cit.*, halaman 20

¹² Rahmat Ramadhani dan Ramlan , "Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot) Lapangan Merdeka Medan dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara dan Hukum Bisnis", *De Lega Lata*, Vol 4. No.2. Tahun 2019, halaman 258.

1) Bahan hukum primer

Bahan Hukum primer adalah bahan hukum yang berisi peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.¹³ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, Petunjuk Teknis Nomor 3 tahun 2022 Juknis-Hk.02/Iv/2022 Tentang Layanan Pengecekan Sertipikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) secara elektronik.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer atau yang berkaitan dengan penelitian ini.¹⁴ Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum yang dikemukakan oleh para ahli, jurnal, artikel, maupun internet. Agar nantinya

¹³ Muhaimin, *Op.Cit.*, halaman 59.

¹⁴ Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, halaman 23.

dapat memperoleh informasi yang berkaitan dengan permasalahannya, maka dari itu kepastakaan yang dipilih harus relevan, meliputi jurnal dan artikel.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang bersifat memberikan petunjuk ataupun penjelasan tambahan mengenai badan hukum primer dan sekunder. yang berupa Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum yang dapat menjelaskan definisi dari pengertian istilah-istilah yang mungkin sulit untuk diartikan¹⁵

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang penulis gunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepastakaan (*library research*). Studi kepastakaan dilakukan untuk mempelajari segala sumber bacaan yang dapat memberikan informasi yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti. Dimana pengumpulan data ini juga dapat dilaksanakan dengan 2 (dua) cara, yaitu:¹⁶

- a. Secara *online* yaitu dilakukan dengan cara *searching* melalui internet dan juga menggunakan *E- book (electronic book)* yang berguna untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan di dalam penelitian tersebut.
- b. Secara *offline*, yaitu dilakukan dengan cara mendatangi Perpustakaan secara langsung, seperti mengunjungi toko-toko buku ataupun perpustakaan baik di wilayah kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun diluar wilayah kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 24.

¹⁶ Ida Hanifah dkk, *Op.Cit.*, halaman 21.

5. Analisis Data

Analisis data yang penulis gunakan dalam penelitian hukum ini adalah analisis data kualitatif yang mana data-data yang hadir atau dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, ungkapan, narasi dan gambar, atau dengan kata lain data yang bersifat non numerik.¹⁷

Pada penelitian ini pemilihan teori-teori, asas, norma dan pasal-pasal yang terdapat dalam undang-undang yang tentunya relevan dengan permasalahan. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga dapat memberi solusi terkait permasalahan yang dimaksudkan.

¹⁷ Muhammad Ramdhan. 2021. *Metode Penelitian*. Surabaya:Cipta Media Nusantara, halaman 2.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan konsep universal dari suatu negara hukum. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum adalah suatu usaha untuk memberikan segala hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.¹⁸

Perlindungan hukum bertujuan untuk menghindarkan negara atau pemerintah bertindak sewenang-wenang. Perbuatan atau Tindakan negara atau pemerintah tidak boleh melampaui atau melanggar hak asasi, tidak boleh menyebabkan seseorang atau sekelompok tidak mendapatkan perlindungan hukum karena alasan-alasan yang tidak sah ataupun semua perbuatan pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹

Perlindungan hukum sendiri merupakan bentuk dari segala upaya yang ada untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap masyarakat, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan Tindakan hukum secara optimal. Dengan adanya perlindungan hukum diharapkan dapat memastikan subjek hukum bisa memperoleh setiap hak-haknya. Perlindungan hukum itu sendiri dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila memenuhi beberapa unsur-unsur yang ada, Adapun unsur nya sebagai berikut:

¹⁸ Muhammad Yusrizal, “ Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” , *De Lega Lata*, Vol. 2 No. 1 Januari-juni 2017 halaman 128.

¹⁹ Eka NAM Sihombing dan Rudy Hendra Pakpahan, “Tanggung Jawab Negara Dalam Pelaksanaan Jaminan Sosial”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.9 No,2 – Juli 2012, halaman 169.

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap masyarakat
- b. Jaminan kepastian hukum
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Pada dasarnya, perlindungan dan juga penegakan hukum itu telah di atur di dalam Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang mana isinya menjelaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dimana maksudnya bahwa seluruh rakyat Indonesia berhak mendapatkan perlindungan hukum dan kedudukan yang sama di mata hukum.

Prinsip perlindungan hukum terhadap Tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia juga berdasarkan ideologi Pancasila yang berarti dapat diketahui bahwa pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan juga martabat manusia harus berdasarkan nilai ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, permusyawaratan dan keadilan sosial.

Keadilan juga seharusnya dibangun sesuai dengan cita hukum dalam suatu negara hukum, bukan negara kesatuan. Hukum juga berfungsi sebagai perlindungan terhadap kepentingan manusia, maka penegakan hukum harus memperhatikan unsur kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan hukum (*gerechtigheit*) dan keadilan hukum (*gerechtigheit*).

B. Pemegang Hak Atas Tanah

1. Subjek Hukum

Subjek hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *legal subject*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtssubject*. Subjek hukum berperan penting dalam lalu lintas hukum, karena para subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum.²⁰

Dihadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, serta ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbeveogdheid*). Dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.²¹

L.J van Alpeldoorn mengartikan subjek hukum sebagai segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum. Esensi dari pandangan ini pada kewenangan hukum. Kewenangan atau kekuasaan dari orang ataupun badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu.²² Kekuasaan merupakan suatu kemampuan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus dan menentukan sesuatu. khususnya untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Jika dikaji lebih jauh terkait perkataan ‘memiliki kewenangan, kecakapan’ dari pengertian di atas, maka dapat disimpulkan hal tersebut mengisyaratkan bahwa adanya pra-syarat untuk orang dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah. Maka dari itu untuk dapat melihat secara jelas terkait pra-syarat dari

²⁰ Salim Hs dan Erlies Septiana. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok:Rajawali Pers, halaman 56.

²¹ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah, Op.Cit.*, halaman 51.

²² L.J. Van Alpeldoorn. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:Balai Pustaka. halaman 101.

cakap hukum dari suatu subjek hukum sebagaimana yang telah dimaksud di atas maka akan diuraikan sesuai dengan subjek hukumnya, antara lain:

- a. Subjek hukum orang atau manusia pribadi (*Natuurlijk person/person*)
 - 1) Cakap hukum disini memiliki makna cukup cakap untuk dapat mempertanggungjawabkan sendiri atas segala Tindakan dan juga perbuatannya sendiri. Yang mana artinya untuk dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya harus dapat memenuhi beberapa unsur seperti unsur kedewasaan dan sehat mental/tidak memiliki gangguan jiwa pada diri subjek hukum tersebut. Namun apabila orang yang belum dewasa atau dianggap cacat mental dalam melakukan suatu perbuatan hukum, harus diwakilkan oleh walinya.
 - 2) Batasan usia kedewasaan dalam hukum terkait Batasan usia seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum terkhusus dalam hukum perdata adalah minimal berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau sebelumnya sudah melangsungkan perkawinan.
- b. Subjek hukum badan hukum (*Rechtsperson*) adalah kumpulan dari orang-orang sebagai subjek hukum yang terdiri atas
 - 1) Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara. Badan hukum ini merupakan badan-badan hukum negara yang memiliki kekuasaan dan dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.²³ Sebagai contoh ada beberapa hal yang termasuk dalam badan

²³ *Ibid.*, halaman 54.

hukum publik yaitu adalah negara, provinsi, kota praja, majelis-majelis, Lembaga-lembaga dan bank negara.²⁴

- 2) Badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau hukum perdata yang menyangkut pribadi di dalam badan hukum tersebut. Sebagai contoh yang termasuk dalam badan hukum privat adalah Perkumpulan/himpunan, Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, perusahaan tertutup dengan tanggung jawab terbatas, Yayasan, dan lain lain.

2. Subjek Hukum sebagai pemegang hak atas tanah (Subjek Hak)

Subjek hukum pada dasarnya adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang dimaksud disini adalah bahwa para subjek hukum memiliki kewenangan untuk melakukan hubungan hukum atau bertindak menurut ketentuan yang sesuai dengan hukum.²⁵

Subjek hak merupakan pihak pemegang hak atau subjek pemberian hak atas tanah.²⁶ Merujuk kepada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menjelaskan bahwa adanya macam-macam hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah), yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang (baik sendiri maupun bersama-sama) serta badan-badan hukum.

Pihak yang dapat diberikan hak tersebut merupakan orang dan badan hukum, yang dianggap cakap sebagai pihak penerima hak. Pihak penerima hak

²⁴ Salim Hs dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit.*, halaman 64.

²⁵ Zaeni Asyhadie. 2013. *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 61.

²⁶ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan:Pustaka Prima, halaman 39.

juga disebut sebagai subjek hak. Lebih jauh dari hal tersebut secara garis besar subjek pemberian hak atas tanah meliputi:²⁷

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, Lembaga pemerintah non departemen
- d. Badan-badan keagamaan
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Subjek hukum merupakan subjek hak, lebih jauh terkait dari hal tersebut, perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak tanah atas dilakukan dengan tujuan dapat mencegah gangguan-gangguan dari pihak yang tidak berkepentingan. Pendaftaran tanah merupakan suatu peristiwa yang amat sangat penting karena pendaftaran tanah menyangkut dalam segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan juga dihargai oleh sesama manusia dalam rangka untuk mewujudkan kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.

Oleh karenanya dalam lingkup perbuatan hukum pertanahan lebih mengarah kepada hak keperdataan bagi pemegang haknya, maka prasyaratnya untuk suatu subjek hukum adalah cakap hukum, lebih didasari pada apa yang

²⁷ *Ibid.*

telah ditentukan oleh hukum perdata di Indonesia sebagaimana yang telah diuraikan diatas. Namun demikian perbuatan keperdataan seorang subjek hukum terhadap hak atas tanah yang dipegangnya tidak menutup kemungkinan menimbulkan aspek pidana juga didalamnya.

C. Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

1. Sertifikat hak atas tanah

Sertifikat merupakan kata yang berasal dari bahasa Belanda "*certificat*" yang artinya adalah surat tanda bukti atau surat keterangan tertulis dan tercatat yang digunakan untuk membuktikan mengenai suatu hak. Sertifikat tanah demikian adalah surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas kepemilikan tanahnya.

Terbitnya sertifikat hak atas tanah merupakan kegiatan akhir dari pendaftaran tanah. Sertifikat sebagai suatu pembuktian hubungan hukum antara subjek hukum (pemegang) hak atas tanah tersebut dengan data yang tercantumkan di dalam sertifikat tersebut. Sertifikat diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang selanjutnya diserahkan kepada yang berhak terhadap hal tersebut. Pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanahnya sehingga meminimalisir terjadinya konflik-konflik pertanahan yang sering bermunculan.

Melihat juga dari bentuk fisik serta isi dari sertifikat hak atas tanah, maka dapat kita ketahui bahwa sertifikat merupakan gabungan antara surat ukur (lembaran yang berisi data objek bidang tanah) dan buku tanah (lembaran yang berisi data subjek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan

aspek yuridis bidang tanahnya) yang telah ditandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang yang selanjutnya dijilid dan dijahit juga dibungkus oleh sampul dan diberi segel lambang burung Garuda Pancasila.²⁸

Sertifikat memiliki informasi-informasi di dalamnya yang mana terbagi atas dua (2) informasi yang tertera di dalam sertifikat, Informasi Pertama yakni suatu data fisik yang berisi keterangan letak, luas dan batas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar dan keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Kedua yakni terkait data yuridis yang berisi keterangan status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, tentang subjek (pemegang) haknya dan pihak-pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi dari sertifikat terletak pada bidang pembuktian. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu memiliki sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat, bahkan PPAT wajib mencocokkan data yang ada di dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang tertera di Kantor Pertanahan.

Kepastian hukum akan tanah merupakan suatu hal yang mutlak dan harus ada agar tetap menjaga penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut.²⁹

²⁸ Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmi Hukum*, Vol. 2 ,No.1, Januari-Juni 2017, halaman 140.

²⁹ Rahmat Ramadhani, “ Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Terhadap Hak Atas Tanah”, *SOSEK: Jurnal sosial dan ekonomi*, Vol.2 No.1, Tahun 2021, halaman 32.

Penerbitan sertifikat tanah ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah kepada badan hukum, jaminan kepastian hukum tersebut meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan kepastian objek hak. Sertifikat tanah memberikan bukti autentik bahwa seseorang yang tersebut identitas di dalam sertifikat adalah pemegang hak yang sah serta memberikan kepastian terkait subjek dan objek hak atas tanah tersebut.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, antara lain yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan adanya iktikad baik
- c. Tanah di kuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

2. Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik

Sertifikat elektronik atau yang selanjutnya disebut dengan sertifikat-el adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas berbentuk dokumen elektronik. Sistem elektronik yang dimaksud adalah serangkaian perangkat dan prosedur yang sifatnya elektronik yang digunakan sebagai persiapan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan,

menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Dokumen elektronik yang dimaksud dalam sertifikat elektronik adalah seluruh informasi yang dapat dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer ataupun Sistem Elektronik.

Dokumen elektronik merupakan hasil transformasi dari dokumen konvensional yang mana dokumen elektronik yang akan menggantikan dokumen konvensional. Hal ini adalah upaya pemerintah dalam mengikuti perkembangan zaman di era serba digital. Dengan adanya peraturan tentang dokumen elektronik, maka akan lebih mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan dari pemerintah, serta masyarakat juga dapat dengan leluasa mengakses informasi mengenai kinerja pemerintah.

Kebijakan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik ini bertujuan agar terjalannya tertib administrasi, jaminan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana yang diinginkan oleh Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni mengantisipasi terjadinya pemalsuan sertifikat, mudah pengaksesan dan pengelolaannya sehingga tidak khawatir akan hilang.³⁰

Hadirnya Peraturan mengenai dokumen elektronik yang tercantum di Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Transaksi Elektronik (UU ITE) ini bertujuan untuk mewujudkan *E-Government* dalam pelaksanaannya.

³⁰ Rahmat Ramadhani. *Hukum Pertanahan Di Indonesia dan Perkembangannya*. *Op.Cit.*, halaman 118.

E-government merupakan sistem pemerintahan yang berbasis teknologi komunikasi.

Inovasi dari *e-goverment* ini sendiri adalah untuk meningkatkan kualitas proses pelayanan dari Lembaga pemerintah kepada masyarakat melalui pelayanan online. Selain itu, masyarakat juga dapat menerima laporan kinerja pemerintah secara aktual dan transparan.³¹ Dokumen elektronik ini adalah salah satu wujud nyata dari pelaksanaan *E-Government*, karena dokumen elektronik menjamin kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkannya. Sertifikat Elektronik merupakan salah satu bagian dari dokumen elektronik.

Landasan filosofis dari sertifikat tanah elektronik adalah sebagai instrument untuk melindungi dan memberikan kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya adalah potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah dikarenakan kemudahan dan keuntungan yang disediakan, serta meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronisasi dan digitalisasi dalam pendaftaran tanah.

Hadirnya Sertifikat Elektronik ini memiliki harapan akan efektif dalam pertanahan nasional yang dapat meminimalisir adanya sertifikat tumpang tindih, pemalsuan ataupun transaksi illegal pertanahan oleh mafia tanah. Sertifikat Elektronik ini tentu dapat menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan, kerusakan, dan pencurian pada dokumen analog. Sertifikat elektronik juga dinilai akan lebih efisien dan hemat, dikarenakan para pemegang hak nantinya tidak

³¹ Sita N, "Penerapan Sistem E-Government Di Indonesia", melalui <https://www.goodnewsfromindonesia.id>, diakses Sabtu, 17 Desember 2022, Pukul 16.51 WIB.

perlu untuk datang ke kantor pertanahan lagi, karena sudah dilaksanakan secara elektronik.

Sertifikat elektronik yang dikemas melalui sistem elektronik dan berbentuk dokumen elektronik ini mengandung tanda-tangan elektronik nantinya. Sertifikat elektronik dengan Tanda Tangan Elektronik (TTE) memiliki suatu hubungan yang erat. Sehingga sertifikat elektronik ini tidak bisa dipisahkan dengan praktik TTE dikarenakan TTE ini membawa kekuatan hukum yang kuat karena dapat mengidentifikasi identitas penandatanganan.

Pelaksanaan program sertifikat ini juga akan mendukung budaya *paperless office* di era digital, serta dinilai akan lebih mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaannya. Sertifikat elektronik juga dapat diakses kapan saja dan dimana saja. Sertifikat elektronik juga mempunyai struktur internal, yang mana ada beberapa bagian yang diwajibkan untuk menginformasikan atau dilekatkan pada sertifikat tersebut untuk memberikan kekuatan hukum kepada sertifikat tersebut.

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Sertifikat Elektronik

Indonesia merupakan negara hukum, dalam kepustakaan Indonesia istilah negara hukum merupakan terjemahan langsung dari *rechstaat*.³² Hukum merupakan suatu instrumen yang cukup ampuh dalam mewujudkan ketertiban dalam tata kehidupan manusia dan bermasyarakat. Hukum sangat diperlukan untuk mencegah timbulnya bahaya-bahaya yang dapat menimbulkan keresahan dalam kehidupan manusia, sehingga seluruh masyarakat dapat merasakan aman dan tenang dalam kehidupan sehari-hari karena merasa adanya perlindungan secara hukum untuk diri manusia itu sendiri.

Secara prinsip, negara memiliki tiga kewajiban yang harus dipenuhi antara lain adalah kewajiban untuk memenuhi, kewajiban untuk melindungi dan kewajiban untuk menghormati. Tiga kewajiban ini merupakan kewajiban *generic*, sedangkan kewajiban turunan dari kewajiban untuk memenuhi adalah mempromosikan dan memfasilitasi.³³

Indonesia terdiri dari banyak sekali pulau yang tersebar dari mulai sabang hingga merauke yang mana pulau-pulau tersebut memiliki sumber daya alam yang sangat beragama di dalamnya dimana secara keseluruhan seharusnya sumber daya alam tersebut digunakan untuk mewujudkan kesejahteraan bangsa serta negara. Sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang

³² Ni'matul Huda. 2015. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta:Rajawali Pers, halaman 81.

³³ Eko Riyadi. 2018. *Hukum Hak Asasi Manusia: Perspektif Internasional, Regional dan Nasional*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, halaman 69.

mana secara konstitusional memberikan landasan hukum tentang penggunaan bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai oleh negara untuk kemakmuran yang sebesar-besarnya terhadap rakyat itu sendiri.

Negara Indonesia adalah negara hukum.³⁴ Hal ini mengandung pengertian bahwa seluruh aturan, tata tertib dalam kehidupan berbangsa, bermasyarakat dan bernegara didasarkan atas hukum yang berlaku. Yang mana terdapat tiga tujuan hukum yaitu adalah kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan hukum. Akan tetapi hal yang paling menjadi tujuan utama dari hukum adalah keadilan hukum

Kepastian hukum adalah ketika suatu aturan perundang-undangan dibuat secara pasti, jelas dan logis maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kemanfaatan hukum, yang maksudnya adalah asas keadilan dan kepastian hukum. Dikarenakan dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya mempertimbangkan asas kemanfaatan. Keadilan hukum, maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang sendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya.³⁵

Tanah merupakan salah satu objek yang memiliki pengaturan cukup kompleks dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pengelolaannya sampai pada penyelesaian sengketa yang terkadang timbul dari kepemilikan hak atas

³⁴ Muklis, "Efektivitas Pemilihan Kepala Daerah Melalui Dprd dan Pemilihan Secara Langsung Oleh Rakyat Dalam Sistem Demokrasi Indonesia", *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, Vol 2, No 2, Tahun 2021, halaman 118.

³⁵ Anon, "Analisa Konsep Aturan Keadilan,Kepastian Dan Kemanfaatan Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Pertambangan Di Indonesia" melalui <https://mh.uma.ac.id>, diakses senin, 26 juni 2023 Pukul 10.50 WIB

tanah.³⁶ Peraturan mengenai kepemilikan hak atas tanah di Indonesia telah di atur sejak tahun 1960 melalui UUPA.

Definisi tanah dapat dipakai dalam berbagai arti, sehingga mengenai penggunaannya perlu diberi Batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, tanah diartikan sebagai permukaan bumi. yang mana bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi yang terbatas, dan berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar.³⁷

Adanya ketentuan mengenai pertanahan di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian terhadap masyarakat Indonesia yang berhubungan dengan penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah sehingga meminimalisi terjadinya terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah yang bukan miliknya. Salah satu hal mendasar yang telah di atur di dalam UUPA adalah mengenai jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya.

Berbagai macam hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. mengenai hak-hak atas tanah, yang diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan

³⁶ Muhd Nafan, “Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia” , *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol 6, No 1, Tahun 2021, halaman 3343.

³⁷ Risti Dwi Dan Shella Aniscasary, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021”, *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, Vol 2, No 1, Tahun 2022, halaman 3.

memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan oleh undang-undang yang bersifat sementara.³⁸

Hak-hak atas tanah dapat dimiliki oleh satu orang ataupun beberapa orang secara Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lain untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam Batasan undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi sebagaimana yang telah tertuang dalam Pasal 4 Ayat (1) Dan (2) UUPA.

Hak-hak tersebut dapat diperoleh melalui pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertifikat yang merupakan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Mekanisme untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diatur melalui PP No 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang merupakan Langkah awal untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 11 PP No 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Berdasarkan pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dijalankan

³⁸ Muhd Nafan. *Op.Cit.*, halaman 3344.

berdasarkan asas-asas terjangkau, asas mutakhir, asas sederhana, asas terbuka dan asas aman.³⁹

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai informasi kepada seluruh pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang telah terdaftar serta agar terlaksanakannya tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Hal ini diatur di dalam PP No 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia merupakan upaya dari pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Sehingga hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah terbitnya sertifikat hak atas

³⁹ Anna Yulianti. 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*. Bandung:Penerbit Alumni, halaman 10.

tanah yang telah memberi kepastian hukum bagi para pemegang hak nya tersebut. sebagaimana yang telah tercantum di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak.⁴⁰ Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sebagaimana halnya yang telah tertuang di dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 yang mana telah menjelaskan bahwa “ sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang mana masing-masing telah di bukukan di buku tanah yang bersangkutan”.

Aturan mengenai pendaftaran tanah atau PP No 24 Tahun 1997 ini telah berlaku sejak tanggal 08 juli tahun 1997. Akan tetapi, mengenai hasil akhir dari pendaftaran tanah ini atau disebut juga sertifikat hak atas tanah kenyataannya masih memiliki kelemahan mengenai kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subjek hukum lain baik secara individu maupun berkelompok. Oleh karena itu, untuk sertifikat hak atas tanah yang bersengketa, baru dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum yang tetap dan pasti setelah memperoleh putusan dari hakim.⁴¹

Terjadinya pemalsuan sertifikat tanah, sertifikat tanah ganda serta maraknya mafia tanah merupakan penyebab terjadinya berbagai sengketa tanah yang pada akhirnya akan merugikan masyarakat. Hal ini berarti bahwa sertifikat

⁴⁰ Andreas Subiakto, dkk, “Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan”, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Vol 3, No.2, Tahun 2018, halaman 109.

⁴¹ Rahmat Ramadhani. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah. Op.Cit.*, halaman 20.

hak atas tanah tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Sehingga pada dasarnya pemerintah memang membutuhkan suatu terobosan hukum yang baru, yang mampu mengimbangi perkembangan dinamika masyarakat yang semakin kompleks. Sebab jika terjadi perubahan dalam masyarakat maka keperluan hukum masyarakat pun menghendaki perubahan serta tambahan baik kaidah hukum positifnya maupun lembaga hukumnya. Jika tidak demikian maka akan terjadi stagnansi hukum sebagaimana adagium yang dikenal bahwa bahwa hukum akan selalu tertinggal di belakang perkembangan zaman (*het recht hink achter de feiten aan*).⁴²

Pada tanggal 31 Maret 2023, Pemerintah Mengesahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU CIPTAKER). Sebagaimana yang tertera di dalam Pasal 147 yang menyatakan bahwa tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Yang mana peraturan ini merupakan salah satu hal yang menjadi alasan pemerintah melakukan program sertifikat elektronik.

Sejalan dengan hal tersebut, pada tanggal 21 Januari 2021 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia meluncurkan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Peraturan ini pada

⁴² Nur Hidayani Alimudin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Jurnal Sasi*, Vol 27, No 3, Tahun 2021, halaman 337.

dasarnya berupaya mengakomodir kebutuhan hukum masyarakat sesuai dengan perkembangan zaman sebagaimana yang terdapat dalam konsideran

Kebijakan pemerintah dalam melakukan perubahan dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik bertujuan untuk tertib administrasi dan mewujudkan jaminan kepastian serta perlindungan hukum sebagaimana yang diinginkan oleh Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, mengantisipasi terjadinya pemalsuan sertifikat, memudahkan pengaksesan dan pengelolaannya serta sertifikat elektronik dapat diakses dan diunduh melalui aplikasi Sentuh Tanahku.⁴³

Latar belakang lahirnya peraturan ini merupakan salah satu upaya kementerian dalam melaksanakan tugas urusan pemerintahan di bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang yang bersih, efektif, transparan, dan akuntabel serta pelayanan publik yang berkualitas. Lahirnya peraturan ini juga bertujuan untuk memanfaatkan teknologi digital yang semakin maju. Maka dari itu diperlukan sistem pemerintahan berbasis elektronik.

Peraturan Menteri ini bahwa aturan ini bertujuan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, Peraturan Menteri ini sejalan dengan salah satu tujuan hukum yang memberikan kemanfaatan.

⁴³ Rahmat Ramadhani. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Op.Cit., halaman 118.

Luaran dari kebijakan pertanahan berbasis elektronik tersebut adalah sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut sebagai sertipikat-*el*,⁴⁴ sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1 Angka 8 bahwa sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas dalam bentuk dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik nantinya akan dikemas dalam bentuk dokumen elektronik, sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 1 Angka 2 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 bahwa dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diterukan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Selain sertifikat elektronik, pelaksanaan pendaftaran tanah yang terdiri dari pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah nantinya akan dilakukan secara elektronik juga. Merujuk kepada pasal 2 ayat (3) Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 bahwa pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui sistem elektronik.

Sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan para pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar di

⁴⁴ Nur Hidayati Alimudin, *Op.Cit.*, halaman 355.

dalam buku tanah. Sertifikat hak atas tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya sebagaimana yang tercantum di Pasal 31 PP No 24 tahun 1997.

Pada webinar yang diselenggarakan secara virtual oleh Kementerian ATR/BPN pada tanggal 4 februari tahun 2021 lalu, Menteri Sofyan Djalil menegaskan bahwa Kementerian ATR/BPN tidak akan menarik sertifikat tanah fisik yang dimiliki/ dipegang oleh masyarakat. Sertifikat analog berbentuk fisik yang ada akan tetap berlaku sampai nanti dialihkan dalam bentuk elektronik.⁴⁵

Mengacu kepada pasal 16 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021, tidak ada penarikan sertifikat analog oleh kepala kantor pertanahan. Akan tetapi, Ketika masyarakat ingin mengganti sertifikat analog menjadi elektronik atau karena peralihan hak atau pemeliharaan data, maka sertifikat yang ada akan ditarik untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan kemudian dilakukan penggantian menjadi sertifikat elektronik.

Sertifikat hak atas tanah asli berhak disimpan oleh pemegang haknya dan hal ini tidak boleh dihapus. Meskipun sertifikat hak atas tanah telah dialihkan bentuknya dari sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, seharusnya sertifikat hak atas tanah analog yang berbentuk kertas tetap dipegang oleh para pemegang hak dan tidak ditarik. Kebijakan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 ini melanggar peraturan yang lebih tinggi yakni PP No 24 Tahun 1997.

Menurut Rahmat Ramadhani, sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk gabungan antara surat ukur yang memuat objek dan data bidang tanah dengan

⁴⁵ Hasil Wawancara Dengan Rahmat Rizki Kautsar Selaku Asisten Penata Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

buku tanah yang memuat bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridisnya dan telah ditandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang dan dijilid serta dijahit dan dikemas oleh sampul serta di beri segel lambang burung garuda Pancasila. Hal ini sesuai dengan penjelasan pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁶

Berbeda dengan yang dijelaskan di dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 yang menjelaskan bahwa sertifikat elektronik diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas dalam bentuk dokumen elektronik. Hal ini jelas memberikan perbedaan mengenai bentuk dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Sehingga hal tersebut juga dengan jelas terlihat bahwa Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 melanggar regulasi yang lebih tinggi yang antara lain adalah PP No 10 Tahun 1961.

Tranformasi pendaftaran tanah kearah elektronik sebenarnya telah dirancang sejak berlakunya PP No 24 Tahun 1997. Di dalam pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menjelaskan bahwa “ secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik ataupun mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.”

⁴⁶ Rahmat Ramadhani. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas tanah. Op.Cit.*, halaman 61.

Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik tersebut berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik.⁴⁷ Penyelenggaraan sistem elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (3) dilaksanakan secara andal, aman dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik. Penyelenggaraan sistem elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data. Hasil pelaksanaan sistem elektronik tersebut akan berbentuk dokumen elektronik, berupa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik. Dokumen elektronik tersebut kemudian disahkan menggunakan TTE.

Pelaksanaan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 hingga saat ini belum diterapkan, salah satu faktor yang menjadi hambatan penerapan aturan permen ini adalah dikarenakan seperti yang diketahui masih banyaknya daerah yang tergolong daerah 3T (tertinggal, terdepan, dan terluar). Yang mana daerah 3T memiliki akses internet yang terbatas dan masih banyak masyarakat yang belum melek teknologi informasi, sehingga kebijakan ini masih memiliki celah adanya ketidakadilan terhadap rakyat Indonesia.

Penerbitan sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar dan penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar. Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data

⁴⁷ Tiffany J Monalu, dkk. “Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan” *Jurnal Lex Privatum*, Vol 9 No. 2 Februari 2023, halaman 3.

fisik dan yuridis serta penyimpanan data dan dokumen dilaksanakan melalui sistem elektronik sebagaimana tertulis di dalam Pasal 7 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik dilaksanakan dengan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penggantian ini termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik sebagaimana telah jelas di dalam Pasal 16 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021.

Sertifikat elektronik memuat tanda tangan elektronik. Pasal 1 ayat 9 UU ITE telah menjelaskan bahwa sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat TTE dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikat elektronik. Hal ini jelas bahwa sertifikat elektronik nantinya akan memuat TTE. Yang mana TTE merupakan tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi autentikasi.

Penyelenggaraan sistem elektronik dilindungi dan diakui oleh undang-undang. Informasi elektronik, seluruh dokumen elektronik ataupun hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Sebagaimana yang telah tertuang di dalam Pasal 5 Ayat (1) Dan (2) UU ITE.

Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik akan disahkan menggunakan TTE sesuai dengan Pasal 1 Ayat 12 UU ITE yang menyatakan bahwa TTE adalah tanda tangan yang terdiri dari informasi elektronik

yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

TTE merupakan tanda tangan yang digunakan sebagai alat verifikasi. Metode penandatanganan elektronik dilaksanakan tanpa memerlukan kehadiran fisik, TTE dinyatakan sah apabila diterbitkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSrE) Indonesia dan diakui oleh kementerian kominfo.

Penyelenggara sertifikasi elektronik (PSrE) adalah badan hukum yang berfungsi sebagai pihak yang pantas untuk dipercaya yang memberikan dan mengaudit sertifikat elektronik. Kewenangan Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSrE) berdasarkan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 (PP No 71 Tahun 2019) tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PSTE) antara lain adalah:⁴⁸

1. Pemeriksaan calon pemegang sertifikat elektronik
2. Penerbitan sertifikat elektronik
3. Perpanjangan masa berlaku sertifikat elektronik
4. Pemblokiran dan pencabutan sertifikat elektronik
5. Validasi sertifikat elektronik
6. Pembuatan daftar sertifikat elektronik yang aktif dan yang dibekukan

Pengecekan Sertifikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) secara elektronik nantinya akan dapat di akses oleh pemohon yang telah terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang telah disediakan oleh kementerian, seperti aplikasi mitra kementerian untuk pengguna PPAT, badan hukum dan instansi pemerintah, atau Pengguna perorangan akan menggunakan aplikasi sentuh tanahku dengan mengajukan layanan melalui aplikasi atau pemohon yang belum

⁴⁸ Ahmad Budi Setiawan. 2022. *Infrastruktur Kunci Publik Dalam Penyelenggaraan Sertifikat Elektronik*. Solok: Mitra Cendekia Media, halaman 78.

terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang telah disediakan oleh kementerian, dengan mengajukan layanan langsung melalui kantor pertanahan. Sebagaimana yang telah di atur di dalam BAB II Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-Hk.02/Iv/2022 Tentang Layanan Pengecekan Sertipikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik Tanggal 25 April 2022.

B. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Elektronik

Indonesia merupakan suatu negara yang menganut konsep negara hukum kontinental di dalamnya. Yang mana pada dasarnya konsep negara hukum ini sendiri memandang peran negara harus dikurangi untuk melindungi serta juga memajukan kebebasan personal dan hak milik pribadi yang secara struktural dilakukan melalui pemisahan kekuasaan. Secara umum, dalam konsep negara hukum memiliki tiga tujuan utama, antara lain adalah:

1. Negara hukum wajib melindungi masyarakat dari kekacauan dan anarki
2. Negara hukum harus memberikan kesempatan kepada masyarakat/rakyat untuk merencanakan urusan-urusan mereka berdasarkan pertimbangan rasional bahwa mereka dapat mengetahui konsekuensi legal dari segala aktivitas yang akan dilakukannya
3. Negara hukum harus memberikan jaminan kepada masyarakat dari segala macam bentuk kesewenang-wenangan.

Hukum memegang peranan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dikarenakan hukum berfungsi mengatur setiap hal agar seluruhnya berjalan lancar, tetib dan sesuai aturan. Sehingga supremasi hukum harus ditegakkan. Setiap warga negara berhak atas pengakuan,berhak atas jaminan

perlindungan dan kepastian hukum. Serta setiap warga negara berhak memiliki perlakuan yang sama di mata hukum. Hal ini telah jelas tertuang pada Pasal 28D Ayat 1 UUD 1945.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah pendaftaran tanah untuk bidang-bidang yang belum pernah didaftarkan.⁴⁹ Sedangkan pemeliharaan pendaftaran tanah merupakan pendaftaran tanah yang bertujuan agar data yang tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan data di lapangan. Hasil dari proses pendaftaran tanah atau pemeliharaan tanah diterbitkannya dokumen tanda bukti hak.

Luaran dari lahirnya suatu peraturan harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat apabila dikemudian hari terjadi permasalahan yang berkaitan dengan peraturan tersebut. sebagaimana halnya dengan sertifikat analog dimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat yang telah dijamin oleh undang-undang.

Kepastian hukum merupakan suatu keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketentuan dari tujuan dibentuknya hukum. Hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap seluruh hal yang berisi keraguan, ketidakpastian ataupun kekhawatiran.⁵⁰ Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah antara lain adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah, yang antara lain adalah sebagai berikut:⁵¹

⁴⁹ Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana halaman 136.

⁵⁰ Rahmat Ramadhani. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. *Op.Cit.*, halaman 44.

⁵¹ Aartje Tehupeiory. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Diindonesia*. Jakarta : Raih Asa Sukses, halaman 10.

1. Kepastian Hukum Subjek Hak

Kepastian hukum mengenai subjek hukum sebagai pemegang hak atas tanah adalah kepastian tentang siapa yang memiliki peranan penting dalam menunjukkan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Mengetahui mengenai Riwayat penguasaan tanah juga merupakan suatu kegiatan yang penting dikarenakan hasilnya merupakan faktor penentu kebenaran aspek yuridis dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Tujuan mengetahui mengenai Riwayat penguasaan tanah tersebut setidaknya untuk dapat menemukan informasi tentang proses penguasaan dan peralihan-peralihannya tanahnya termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah sebelumnya atau yang terlebih dahulu.

Kepastian hukum subjek hak ini merupakan salah satu upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan. Hal tersebut dilakukan untuk menemukan adanya itikad baik atau sebaliknya dari pemohon. Melihat secara detail tentang kepastian hukum subjek hak ini, unsur-unsur yang penting untuk diteliti memiliki keterkaitan dengan identitas subjek hak, domisili, pekerjaan, kewarganegaraan dan lain sebagainya⁵²

2. Kepastian Hukum Objek Hak

Kepastian hukum mengenai objek hak ini maksudnya bahwa letak tepat bidang tanah merupakan salah satu hal yang menjadi penentu nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian mengenai objek atau letak bidang tanah ini bertujuan untuk dapat dilakukannya rekonstruksi ulang untuk

⁵² Rahmat Ramadhani. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah. Op.Cit.*, halaman 77.

menghindari kemungkinan munculnya sengketa di kemudian hari baik berkaitan dengan letak, luas ataupun batas. Pengukuran dan penetapan batas bidang tanah harus disertai persetujuan oleh tetangga atau sepadan batas bidang tanah tersebut. hal inilah yang akan memenuhi prinsip kehati-hatian.

3. Kepastian Hukum Status Tanah

Berbagai ragam status tanah seperti tanah swapraja, tanah negara, tanah hak milik adat memiliki status berdasarkan UUPA dapat diberikan haknya. Akan tetapi, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap tanah yang berstatus demikian secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.

Terdapat beberapa status tanah lainnya yang mendapatkan catatan khusus dalam pendaftaran tanah, mendetail dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertifikat. Catatan khusus tersebut adalah tanah-tanah yang pemanfaatannya dan penggunaannya tidak bertentangan dengan rencana tata ruang yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, tentu harus disesuaikan dengan status tanah yang telah melekat sebelumnya. Itu maksudnya adalah jika sertifikat hak diterbitkan di atas tanah yang secara substansi status tanahnya merupakan tanah yang tidak boleh dilekati oleh suatu hak menurut hukum, makadari aspek hukum publik sertifikat tersebut dikatakan mengandung cacat hukum yang akibat dari itu sertifikat tersebut tidak akan menjamin mengenai adanya kepastian hukum tentang sertifikatnya.⁵³

⁵³ *Ibid.* halaman 76

Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dapat terwujud jika telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum. Maksudnya adalah sertifikat yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat merupakan objek dari pendaftaran tanah yang berupa hak atas tanah.
2. Tanah yang diperoleh dari itikad baik, maksudnya proses transaksi jual beli tanah tersebut beritikad baik. yang mana baik pihak pembeli ataupun calon kreditur sebelum membeli tanah meneliti terlebih dahulu keabsahan tanah tersebut melalui pemiliknya.
3. Tanah dikuasi secara nyata, maksudnya hak atas tanah secara fisik dan nyata digunakan dan dikuasai oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah tersebut
4. Dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak ada mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penerbitan sertifikat atau penguasaan tanah.

Hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan sebidang tanah sangat memerlukan dukungan adanya alat bukti kepemilikan tanah yang diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah. Bukti kepemilikan tersebut ialah sertifikat tanah. Pemberian sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti haknya

bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas saturant rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁴

Pemilik sertifikat hak atas tanah sebagai pemegang hak atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah usia sertifikat tanah tersebut lima tahun. Akan tetapi jika masih berusia dibawah lima tahun, pihak lain masih diberi kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah pemegang sertifikat apabila memiliki bukti yang berkekuatan hukum.

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut ditegaskan di dalam pasal 32 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997.⁵⁵ Sertifikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang tertera dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar di dalam buku tanah. Sertifikat tanah merupakan hak pemegang hak atas tanah yang telah dijamin oleh Undang-Undang.⁵⁶

Sertifikat elektronik merupakan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas berbentuk sistem elektronik. Merujuk kepada Pasal 1 angka (1) Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 menyebutkan bahwa sistem elektronik ini merupakan sertifikat perangkat dan prosedur elektronik yang mana fungsinya adalah mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim dan/atau menyebarkan

⁵⁴ Suparjo Sujadi. 2011. *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*. Depok : Badan Penerbit FHUI, halaman 253.

⁵⁵ Rahmat Ramadhani. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum. Op.Cit.*, halaman 89.

⁵⁶ Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 141.

informasi elektronik. Sistem elektronik ini nantinya akan digunakan untuk menyimpan dokumen elektronik.

Kedudukan informasi elektronik atau dokumen elektronik pada dasarnya telah diatur dalam UU ITE dari Pasal 1 angka 4, Pasal 5 ayat (3), Pasal 6 dan Pasal 7 dokumen elektronik dapat dikategorikan sebagai syarat formiil dan materiil dari dokumen elektronik agar memiliki nilai pembuktian.⁵⁷

Nilai yang pertama berupa informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik termasuk tulisan, suara, gambar dan seterusnya yang memiliki makna atau arti yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Nilai kedua dinyatakan sah apabila telah menggunakan atau berasal dari sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang. Nilai pembuktian yang ketiga adalah dianggap sah jika informasi yang tercantum di dalam sertifikat elektronik tersebut dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

Sertipikat-*el* sekiranya telah memenuhi standar tersebut sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 pada Pasal 1 Angka 1 sampai 5 yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan TTE. Adapun keadaan yang diterangkan pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini paparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar

⁵⁷ Tiffany J Monalu, *Op.Cit.*, halaman 7.

ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga dapat dipahami bahwa Peraturan Menteri ini telah memenuhi syarat formil dan materil dari dokumen elektronik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti.

Pada dasarnya Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 diatas telah mengatur secara spesifik mengenai penggunaan sertipikat-*el* sebagai alat bukti. Pasal 5 Peraturan ini telah menjelaskan bahwa dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia, dimana untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik.

Peraturan tersebut telah memberikan kekuatan hukum untuk dapat dijadikan alat bukti yang sah. Sehingga Hal ini sekaligus menerangkan bahwa peraturan menteri ini tidak mengalami konflik norma ataupun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Digitalisasi pertanahan harus dilakukan karena efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan. Yang mana pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan adanya sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik ini akan meningkatkan intentitas layanan derivatif. Berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Selain itu, trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial budaya sudah menuju industri 4.0. meningkatnya bencana alam yang terjadi di

Indonesia juga merupakan salah satu alasan diterbitkannya sertifikat elektronik, yang mana Ketika terjadi bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi tentu menjadi resiko hilang dan rusaknya sertifikat tanah analog. Sertifikat elektronik akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang langsung ke kantor pertanahan sampai 80%. Maka dari itu, diberlakukannya sertifikat elektronik ini akan memberikan manfaat lebih praktis serta efisien.

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang dimana selalu mengutamakan upaya hukum dalam rangka memberikan perlindungan dan rasa aman kepada masyarakat di Indonesia sesuai dengan landasan ideologi Pancasila. Maka dari itu, jika negara ingin memberikan perlindungan kepada warga negaranya, maka negara harus membuat produk hukum yang dapat diimplementasikan untuk melindungi dan memberikan rasa aman kepada masyarakatnya.

Perlindungan hukum menurut Setiono adalah Tindakan atau suatu upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai atau bertentangan dengan aturan hukum. Tujuan adanya perlindungan hukum adalah untuk mewujudkan ketentraman dan ketertiban antar manusia.⁵⁸ Sehingga masyarakat tidak lagi perlu ragu, dan risau dikarenakan telah terpenuhinya perlindungan hukum.

Sertifikat elektronik telah menggunakan keamanan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Sehingga keutuhan data pada sertifikat elektronik terjamin, artinya informasi mengenai

⁵⁸ Setiono. 2004. *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta:Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, halaman 3.

pemegang hak atas tanah akan selalu utuh dan untuk kerahasiaannya telah dilindungi dengan menggunakan teknologi persandian dari BSSN.⁵⁹

Kelemahan keamanan data yang terdapat pada sertifikat elektronik tergantung pada pengelola dan pemakai. *Hacker* akan melakukan segala cara untuk mendapatkan data yang menguntungkan bagi *hacker* dan merugikan pemilik data. Seperti yang diketahui bahwa *hacker* akan mengaku lupa kata sandi dan meminta yang baru dengan cara mengirimkan dan memasukkan data pada link yang diberikan *hacker*. Dengan begitu maka *hacker* sudah berhasil mendapatkan data yang diinginkan serta terjadinyalah kebocoran data pribadi.⁶⁰

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat lepas dari pembahasan mengenai asas-asas hukum fundamental, yang mana termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kemanfaatan dan keadilan hukum. Dikarenakan sistem penerbitan surat-surat bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat, maka sistem publikasi adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum.⁶¹

Konsep perlindungan hukum negara berusaha memberikan perlindungan kepada rakyatnya dengan berdasarkan ideologi Pancasila. Namun melihat saat ini semakin meningkatnya konflik pertanahan dari tahun ke tahun ini menandakan bahwa negara belum mampu memberikan perlindungan hukum kepada rakyatnya.

⁵⁹ Ni Kadek Erna, Dkk, “ Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi”, *Jurnal Referensi Hukum*, Vol.4 No 1, Maret 2022, halaman 95.

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, antara lain adalah sistem negatif dan sistem positif. Sistem negatif adalah data dari bidang tanah yang telah terdaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang seharusnya. Pemerintah tidak menjamin mengenai kebenaran data yang ada dalam sertifikat tersebut. Sedangkan sistem positif maksudnya adalah bahwa data pertanahan yang dimohon telah dijamin kebenarannya oleh negara. Yang mana jika terdapat gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.⁶²

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif bertendesi positif yang maksudnya pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat dan buku tanah sehingga memungkinkan terjadinya klaim pengakuan kepemilikan terhadap suatu hak atas tanah. Akan tetapi, pemerintah berupaya untuk memperoleh fakta yang sebenarnya terkait pengklaiman kepemilikan tanah tersebut. sebagaimana yang telah dijelaskan dalam dalam PP No 24 Tahun 1997 kepastian hukum diberikan kepada yang benar-benar berhak atas tanah, sedangkan yang terdapat di dalam buku tanah masih dapat digugat.⁶³

Sistem pendaftaran tanah negatif mengandung asas *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi dari apa yang dia punya sendiri. Maksud dari asas tersebut adalah melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari

⁶² Hadi Arnowo dan Waskito. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta:Kencana, halaman 7.

⁶³ Suci Febrianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik", *Indonesian Notary*, Vol 3 No. 3, halaman 208.

Tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya.⁶⁴

Sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai sejauh mana masyarakat dapat mempercayai kebenaran data yang telah disajikan oleh negara sebagai hasil kegiatan pendaftaran tanah tersebut. dan apa akibat hukumnya jika terdapat orang dalam yang melakukan perbuatan hukum dengan tanah yang telah terdaftar menggunakan data tersebut dan ternyata data yang digunakan terbukti data yang tidak benar/valid.

Sistem pendaftaran tanah negatif tentu memiliki kebaikan, yang antara lain adalah Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya dan Adanya penyelidikan Riwayat tanah sebelum terbitnya sertifikat. Adapun kelemahan dari sistem negatif ini adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkal sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya.⁶⁵

Salah satu program yang akan mempercepat proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh pemerintah adalah program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). PTSL merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, PTSL merupakan salah satu program pemerintah yang mempermudah masyarakat dalam mendapatkan sertifikat hak atas tanah. PTSL

⁶⁴ Rahmat Ramadhani. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Op.Cit., halaman 112

⁶⁵ Adrian Sutedi. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta:Sinar Grafika, halaman 118.

meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁶⁶ Hal ini dibuktikan dari adanya jumlah tanah yang sudah didaftarkan menggunakan program tersebut, berikut merupakan data mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)



Gambar 1. Jumlah tanah yang sudah didaftarkan melalui program PTSL

Jumlah Tanah yang sudah didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap atau PTSL yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN (Sumber: Tim PHAL, 2020)

Dilihat dari data tersebut, jelas bahwa setiap tahunnya program pendaftaran tanah sistematis lengkap mengalami peningkatan. Namun hanya pada tahun 2020 jumlah bidang tanah yang mengikuti program PTSL tersebut mengalami penurunan, hal tersebut disebabkan oleh adanya pandemi *Covid-19*.

Direktur jenderal (Dirjen) Penetapan hak dan pendaftaran tanah (PHPT) Suyus Windayana mengungkapkan bahwa “ada sebanyak 82 juta tanah yang telah terdaftar hingga tahun 2020 dari total tanah yang ada di Indonesia yaitu 126 juta bidang tanah. Yang mana artinya tanah yang belum terdaftar adalah 35

⁶⁶ Rahmat Ramadhani. *Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Perkembangannya*. *Op.Cit.* halaman 122.

persen.”, namun Suyus juga mengklaim bahwa pendaftaran tanah ini selalu mengalami peningkatan target setiap tahunnya. Jika hal tersebut kita kaitkan dengan sistem pendaftaran tanah, maka dari itu, Indonesia akan menuju sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah.⁶⁷

1. Perbedaan sertifikat tanah analog dan sertifikat elektronik

Perbedaan utama antara sertifikat tanah analog dengan sertifikat analog terletak pada bagian bentuk fisik, jenis informasi dan metode pengaman yang digunakan. Secara fisik, perbedaannya adalah bahwa sertifikat analog diserahkan kepada pemegang haknya dalam bentuk buku atau kertas berwarna hijau sedangkan sertifikat elektronik diterbitkan melalui sistem elektronik dan diberikan dalam bentuk elektronik/file/dokumen elektronik.

Mengenai jenis informasi, yang menjadi perbedaan antara keduanya adalah di sertifikat elektronik memiliki tambahan utama tentang hak (*rights*), larangan (*restriction*) dan tanggungjawab (*responsibility*) sedangkan di dalam sertifikat analog, mengenai hak dan tanggungjawab tak tercantum di dalam kolom petunjuk dikarenakan hal tersebut tergantung kantor pertanahan masing-masing daerah.

Mengenai metode pengamanannya, sertifikat elektronik menggunakan metode pengaman seperti *hash code*, *qr code* dan TTE. Hal-hal tersebut merupakan nilai tambah yang akan memiliki banyak keuntungan, kelebihan dan akurasi kepada subjek hukum sebagai pemegang sertifikat elektronik. Diantaranya adalah efisiensi sehingga tidak perlu mendatangi kantor pertanahan setempat

⁶⁷ Fadli Ardiansyah, “ Baru 82 Juta Bidang Tanah Tersertifikasi “, Melalui <https://properti.kompas.com> , Diakses Jum’at 2 Juni 2023 Pukul 06.24 WIB.

untuk tanda tangan dan meminimalisasi terjadinya transaksi ilegal yang biasa dilakukan oleh mafia tanah. Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut mengenai perbedaan antara sertifikat tanah analog dan sertifikat tanah elektronik:

a. Kode dokumen

Pada sertifikat analog menggunakan kode dokumen yang tertera di dalam blanko, nomor seri unik yang terdiri dari gabungan angka dan huruf, sedangkan pada sertifikat elektronik sudah menggunakan kode unik atau *hash code*, *hash code* merupakan kode unik yang di hasilkan oleh sistem elektronik yang merupakan identitas dari objek tersebut.

b. *Qr Code*

Qr code merupakan singkatan dari *quick response* atau respon cepat. *Qr code* merupakan barcode dua dimensi yang dapat memberikan beragam jenis informasi secara langsung dan praktis. Pada sertifikat analog tidak menggunakan *qr-code*, sedangkan di dalam sertifikat elektronik telah memuat *qr code* yang dapat di scan dan berisikan data terenskripsi yang memudahkan pengguna untuk mengakses langsung dokumen elektroniknya.

c. Nomor identitas

Mengenai nomor identitas pada sertifikat analog memuat banyak nomor yang antara lain adalah nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang dan nomor peta bidang. Sedangkan di dalam Sertifikat Elektronik cukup menggunakan satu nomor saja yaitu nomor identifikasi bidang (NIB) sebagai identitas tunggal (*single identity*). Hal tersebut menjadi nilai tambahan bagi

sertifikat elektronik, bahwa sertifikat elektronik dinilai lebih ringkas dan jelas dan tidak berbelit-belit.

d. Ketentuan Kewajiban dan Larangan

Pada sertifikat tanah analog, pencatatan mengenai ketentuan kewajiban dan larangan ini tidak sama rata dan dicantumkan pada kolom petunjuk dikarenakan hal tersebut tergantung kantor pertanahan masing-masing daerah. Sedangkan dalam sertifikat elektronik, ketentuan mengenai kewajiban dan larangan ini dicantumkan dengan pernyataan aspek hak (*right*), larangan (*restriction*) dan tanggung jawab (*responsibility*).

e. Tanda tangan

Sertifikat tanah analog masih menggunakan tanda tangan manual yang memerlukan kehadiran fisik sehingga para pemegang wajib mendatangi kantor pertanahan setempat. Selain itu, sertifikat tanah analog juga rawan untuk dipalsukan karena masih menggunakan tanda tangan manual. Sedangkan di dalam sertifikat tanah elektronik sudah menggunakan TTE yang tidak memerlukan kehadiran fisik sehingga para pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan setempat. Hal ini jelas akan meminimalisir terjadinya pemalsuan tanda tangan dan meminimalisir interaksi secara langsung. Sertifikat elektronik juga dinilai akan lebih efisien nantinya.

f. Bentuk dokumen

Pada bentuk dokumen sertifikat analog, dokumen sertifikat berbentuk kertas atau blanko berwarna hijau dengan isi berlembar-lembar. Sedangkan pada dokumen sertifikat elektronik berbentuk dokumen elektronik yang telah

terproteksi serta seluruh isi dan informasi yang diberikan padat, ringkas dan jelas. Bentuk dokumen elektronik dinilai lebih ringkas dan efisien.

Keterangan diatas telah menjelaskan bahwa sertifikat analog dan sertifikat elektronik memiliki sangat banyak perbedaan. Perbedaan tersebut terdiri mulai dari bentuk sertifikatnya hingga proses pendaftarannya. Akan tetapi, Keduanya tetap sama-sama memiliki persamaan yang sangat membantu masyarakat, dan manfaat yang sama bagi masyarakat, yang mana sertifikat elektronik nantinya akan membantu secara efisiensi, praktis dan teknis, sedangkan sertifikat analog membantu sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah.⁶⁸

2. Bentuk Sertifikat Tanah Elektronik

Sertifikat hak atas tanah elektronik dirancang melalui sistem elektronik serta dikemas dalam bentuk dokumen elektronik. Berikut merupakan dan gambar sertifikat hak atas tanah elektronik:

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Rahmat Rizki Kautsar selaku Asisten Penatan Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

SERTIFIKAT HAK .../TANAH WAKAF
 NIB:
 Hak ... ini terletak di Jalan ... Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ...
 ... seluas ... dengan jangka waktu ...
 PEMEGANG HAK .../NAZHIR/.....
 Berdasarkan
 BATASAN:
 1.
 2.
 KEWAJIBAN:
 1.
 2.
 BIDANG TANAH/DENAH/RUANG:
 Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur/Gambar Denah/Surat Ukur Ruang tanggal
 CATATAN:
 (Lubuk yang mengesahkan)
 (Spesimen tanda tangan elektronik)
 (Nama pejabat yang mengesahkan)
 NIP:

Gambar 2. Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik (Sumber: Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik)

Sertifikat elektronik yang berbentuk dokumen elektronik telah menambahkan *hashcode* di dalam sertifikatnya. Yang mana *hashcode* merupakan kode unik dari sertifikat elektronik tersebut, sertifikat elektronik juga menambahkan edisi penerbitan dan DI 208, kewajiban dan Batasan (RRR), gambar bidang, catatan dan juga TTE yang menjadi pembeda. Akan tetapi tetap termasuk didalamnya jenis hak, lokasi letak bidang tanah, Nomor Identifikasi Bidang, dan nama pemegang hak dan juga pendaftar, lebih jelas,

Berbeda dengan Sertifikat hak atas tanah analog yang berbentuk dokumen kertas berwarna hijau, dan sertifikat hak atas tanah analog masih memiliki banyak nomor, lebih jelas dibawah ini merupakan gambar dari bentuk sertifikat hak atas tanah analog:

| MILIK | | PENDAFTARAN - PERTAMA | |
|--|---|--|--|
| a) HAK: Garuda | b) NAMA PEMEGANG HAK: MANSUR MUNIR | No. 1682 | |
| Desa / Kel. : CLANDEK | | Tanggal lahir / akta pendirian | |
| Tgl. pembilangan hak 01-01-2009 | | Bangkalan, 05-08-1977 | |
| b) NIB: 10.27.01.07.02.509 | Letak Tanah | | |
| BLOK / No. 17 | | ASAL HAK | |
| 1. Konversi | | 2) PEMBUKUAN | |
| 2. Pembelian hak | | Depdik. Tgl. 15. 02. 2009. | |
| 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang | | AN Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota | |
| 4) DASAR PENDAFTARAN | | DEPKOR | |
| 1. Daftar Isian 202 | | Kantor Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah | |
| Tgl. No. | | NIP. 750.094.280 | |
| 2. Surat Kepala | | 3) PENERBITAN SERTIFIKAT | |
| Tgl. No. | | Depdik. Tgl. 15. 02. 2009. | |
| 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang | | AN Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota | |
| Tgl. No. 28-04-2009 | | DEPKOR | |
| 4) SURAT UKUR | | Kantor Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah | |
| Tgl. No. 27-10-2008 | | NIP. 750.094.280 | |
| Luas: 90 M² (Sembilan Puluh Meter Persegi) | | 5) PENUNTUK | |
| - Dalam Isian 201 No. 56.118/B/2009 tanggal 26-Juni-2009 | | | |
| - Akta Jual Beli No. 30-2007 tanggal 10-03-2007 yang dibuat oleh IRA LAMHARSHI SURJONO, SH. PPAT di Wilayah Kota Depok | | | |

Gambar 3. Sertifikat Hak Atas Tanah Analog (Sumber: Berita.99.co)

Pada sertifikat hak atas tanah analog sangat memiliki banyak penomoran, seperti nomor hal, nomor identifikasi bidang dan nomor peta bidang. Sertifikat analog berbasis kertas yang berupa blanko berwarna hijau dengan isian berlembar-lembar.

Lebih lanjut mengenai sertifikat hak atas tanah elektronik, berikut merupakan detail dan bentuk lebih jelas dari sertifikat elektronik:

| | | | | |
|--|---|----|-------------------------|----|
| BADAN PERTANAHAN NASIONAL | a) KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA | b) | c) XXXXXX-n | d) |
| | | | DI ... xxx l dd.mm.yyyy | |
| SERTIPIKAT e) | | | | |
| HAK .../TANAH WAKAF f) | | | | |
| NIB: g) | | | | |
| Hak ... ini terletak di Jalan ..., Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ... seluas ... dengan jangka waktu ... h) | | | | |

Gambar 4. Bagian Atas Sertifikat Elektronik (Sumber: Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik)

Bagian kiri atas tertulis “ KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA” dengan lambang garuda di tengah diikuti dibawahnya penulisan judul sertifikat, keterangan hak dan juga NIB yang terdiri dari 14 digit (xx: 2 digit sebagai kode provinsi, xx:2 digit sebagai kode kabupaten/kota dan, xxxxxxxxx:9 digit sebagai nomor bidang tanah dan x: 1 digit sebagai misalkan angka 0 sebagai bidang tanah di permukaan bumi dan angka 1 untuk ruang atas tanah, angka 2 sebagai ruang bawah tanah).

Bagian kanan terdapat keterangan berupa edisi penerbitan dan *QS Code* untuk mengakses sertifikat elektronik yang mana dipergunakan untuk mencatat kode unik/*hashcode*, edisi dan bulan/tahun penerbitan sertifikat elektronik. *QR Code* merupakan kode yang berisi tentang data terenkripsi yang mana digunakan sebagai cara mengakses informasi langsung atas dokumen elektronik terkait sistem yang telah disediakan oleh kementerian.

Kode unik/*Hashcode* yang tertera pada bagian kanan atas sertifikat dituliskan dengan “xxxxxxx-n”, nomor daftar isian dituliskan dengan “DI ...xxx” dan tanggal, bulan dan tahun dituliskan dengan “dd.mm.yyyy”. kode unik/*hashcode* ini adalah kode unik atas dokumen elektronik tersebut.

Edisi maksudnya keterangan kapan dan Riwayat pembuatan elektronik. Setiap pembuatan sertifikat untuk pertama kalinya akan dibuat dengan Edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik. Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun ini merupakan nomor yang daftar isian dan tanggal bulan dan tahun pada saat sertifikat elektronik diterbitkan.

Sebelum diberlakukannya sertifikat elektronik, terlebih dahulu pemerintah telah melaksanakan layanan digitalisasi dalam bidang pertanahan, seperti hak tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik, pengecekan sertifikat, zona nilai tanah dan surat keterangan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan transformasi sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, antara lain adalah.⁶⁹

1. Perubahan atau transformasi sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik dilaksanakan sesuai dengan pengajuan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemegang hak
2. Sertifikat analog akan tetap berlaku.
3. Sertifikat tanah elektronik akan diberlakukan secara bertahap.
4. Tidak ada kewajiban melakukan penggantian sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, akan tetapi, sertifikat elektronik memiliki poin tambahan yang diantaranya adalah
 - a. Meminimalisir interaksi fisik, hal ini akan menyebabkan berkurangnya biaya transaksi layanan pertanahan dan meminimalisir dampak dari pandemi.
 - b. Efisiensi, pelayanan terhadap dokumen elektronik juga nantinya akan dilaksanakan secara elektronik, jadi segalanya akan lebih efisien terhadap

⁶⁹ Rohmatun Nafisah Dkk, “ Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik”, *Jurnal Dinamika*, Vol. 28 No. 3 , Januari 2022, halaman 3509.

input, proses, maupun output yang akan menjadikan efisiensi waktu pelayanannya juga.

- c. Mengurangi intervensi atau campur tangannya dari pihak yang tidak berkepentingan. Sehingga segala simpul informasi terjaga keamanannya, maka pemegang hak atas tanah dapat mengetahui jika terdapat campur tangan orang lain pada hak atas tanahnya.
 - d. Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia, pengelolaan dokumen pertanahan secara digital atau paperless ini dinilai akan meningkatkan kualitas terhadap bidang pendaftaran tanah atau *registering property* dalam peningkatan *Ease Of Doing Business Indonesia (EoDB)*
 - e. Akuntabilitas dan aksesibilitas, yang mana pembukuan terhadap segala bidang pendaftaran tanah secara elektronik akan menambah akuntabilitas sertifikat tanah serta meningkatkan aksesibilitas informasi.
5. Transformasi digital akan dikeluarkan sesuai dengan data terakhir dari pemegang hak, data fisik dan yuridis pada sertifikat analog.
 6. Pemegang hak yang mengajukan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik ke kantor pertanahan wajib menunjukkan bukti asli kepemilikan sertifikat dan kelengkapan dokumen lain, atau saat permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

C. Hambatan dan Kendala dalam Penerapan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Elektronik

Kementrian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional menerbitkan aturan terkait bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Yang mana sertifikat yang sebelumnya berbentuk kertas/buku kini menjadi sertifikat elektronik. Aturan terkait sertifikat elektronik ini adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik. Adapun Tujuan diterbitkannya kebijakan mengenai sertifikat elektronik ini adalah untuk memajukan cara ber hukum di Indonesia.

Sertifikat elektronik memiliki harapan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang bisa meminimalisir adanya sertifikat tumpang tindih, pemalsuan maupun transaksi illegal pertanahan oleh mafia tanah mengingat cukup banyak kasus terkait hal ini di Indonesia. Sertifikat elektronik dihadirkan juga menghindari resiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian dokumen analog.⁷⁰

Penerbitan sertifikat tanah elektronik ini dibuat untuk mengatasi segala permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia. Akan tetapi, perlu diketahui beberapa permasalahan seperti apa yang kerap terjadi mengenai sertifikat analog yang menggunakan kertas atau buku tanah. Permasalahan yang paling sering terjadi adalah pemalsuan surat sebagai berikut.⁷¹

1. Penggandaan sertifikat asli, atau sertifikat ganda. Permasalahan ini sangat sering terjadi. Yang mana cara melakukannya adalah seperti sertifikat asli di fotokopi kemudian isinya disalin kedalam blanko sertifikat yang palsu, serta

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Rahmat Rizki Kautsar selaku Asisten Penata Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

⁷¹ Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda" *Jurnal Usm Law*, Vol 2 No.2, halaman 180.

pemalsuan tanda tangan dan cap pejabat dan seluruh isi disalin dari fotokopi sertifikat

2. Mengubah seluruh ataupun Sebagian isi dari sertifikat asli yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Modus operandinya adalah: Nama pemegang hak, luas tanah dan nomor hak pada sertifikat diubah
3. Menggunakan blanko sertifikat yang prosesnya belum tuntas, baik yang sudah atau yang belum ditandatangani oleh pejabat. Contohnya seperti nama pemegang hak tidak diubah, namun nama desa dan kecamatan diubah, luas tanah yang sebenarnya diubah menjadi lebih besar, buku tanah dan gambar situasi yang ada dibuku tanah dan tanda tangan pejabat ada yang diubah dan ada yang tetap asli, namun isi dari sertifikat tidak diubah sama sekali.
4. Menggunakan sampul blanko sertifikat yang sah dari kantor lain dan digunakan di dalam atau di luar wilayah kantor lainnya.
5. Menggunakan blanko palsu yang dicetak di luar. Modusnya adalah blanko maupun isi dan tanda tangan cap pejabat dipalsukan
6. Mengubah sertifikat yang telah dimatikan. Modusnya adalah sertifikat yang sudah dihapus atau dihilangkan dibuat seolah-olah seperti sertifikat yang masih berlaku .

Pemberlakuan sertifikat elektronik ini masih akan memiliki berbagai kendala, kendala-kendala tersebut antara lain adalah:⁷²

1. Belum selesainya pelaksanaan percepatan pemetaan kabupaten/kota secara lengkap. Pemberlakuan sertifikat elektronik ini tidak dapat dilaksanakan tanpa

⁷² Hasil Wawancara dengan Rahmat Rizki Kautsar selaku Asisten Penata Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar. Sehingga masih banyak produk hak milik lama yang masih belum terpetakan atau belum terentry secara elektronik. Sebagai pemegang hak, hendaknya masyarakat memiliki kesadaran agar bagi tanah yang belum terdaftar untuk segera di daftar dan sertifikat tahun lama segera dilaporkan ke kantor badan pertanahan untuk dapat dilakukan updating data pertanahan sehingga dapat mendukung pemerintah untuk menjalankan program sertifikat elektronik ini.

2. Validitas data kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya bergantung kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan antara Lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas basis data pertanahan, seperti data kependudukan dan catatan sipil. Data kependudukan di Indonesia belum tertib dan banyak data yang belum terupdate, sehingga dalam menjamin validitas data pertanahan perlu ada kepastian validitas data kependudukan seluruh penduduk Indonesia. Selain itu, validitas data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Maka dari itu, Lembaga lain harus segera memastikan validitas data masing-masing sehingga dapat terintegrasi dan mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari.
3. Belum optimalnya upaya sosialisasi mengenai sertifikat elektronik yang dilakukan oleh pemerintah kepada berbagai pihak, termasuk kepada pihak legislatif dan masyarakat. Dengan demikian, menimbulkan rasa khawatir

dengan urgensi, manfaat serta perlindungan hukumnya. Maka dari itu belum mendapatkan dukungan penuh dari pihak legislatif untuk menerapkan sertifikat elektronik.

4. Hanya optimal diterapkan dan diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah perdesaan masih memiliki akses teknologi yang terbatas. Belum lagi banyak masyarakat yang masih gagap teknologi. Maka dari itu, harus dilakukan edukasi teknologi kepada masyarakat serta kelengkapan sarana dan prasarananya.
5. Sistem informasi teknologi yang dikelola oleh pemerintah, sebagai contoh Elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP), termasuk kementerian ATR/BPN yang belum terlihat aman dan terjamin. Sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan.
6. Penyempurnaan norma hukum mengenai sertifikat elektronik, perlu Kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan yang baru, mulai dari proses pendaftaran hingga keproses pengolahan datanya, karena seperti yang diketahui bahwa sertifikat merupakan suatu bukti atau alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang dapat melindungi para subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut. Perlindungan hukum merupakan upaya dari pemerintah dalam memberikan rasa aman, tertib dan tentram dalam kehidupan masyarakat. Perlindungan preventif merupakan

perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa nantinya.

Masyarakat sebagai pemegang hak seharusnya memiliki kesadaran yang tinggi terhadap tanah yang dimiliki. Jika tanah yang mereka miliki tersebut belum terdaftar, maka akan lebih baik untuk segera bergegas ke kantor pertanahan setempat mendaftarkan tanah mereka, dan bagi untuk kepemilikan sertifikat tahun lama hendaknya segera dilaporkan ke kantor pertanahan setempat juga untuk dapat dilakukan updating data pertanahan sehingga kita dapat mendukung pemerintah dalam melaksanakan program sertifikat elektronik serta mendukung kemajuan digitalisasi yang ada saat ini.

Pada tanggal 23 Maret tahun 2021, Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia (DPR RI) menyatakan bahwa Komisi II DPR RI dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN sepakat menunda pemberlakuan Permen ATR /BPN No 1 Tahun 2021, dan harus melakukan evaluasi serta revisi mengenai ketentuan yang mungkin nantinya berpotensi menimbulkan suatu permasalahan di dalam masyarakat.

Terdapat sejumlah alasan yang mendasari hadirnya keputusan terkait ditundanya pemberlakuan pemberlakuan Permen ATR /BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik antara lain adalah adanya Permintaan dari Komisi II DPR RI, dikarenakan hingga saat ini DPR RI belum menerima adanya laporan terkait program sertifikat elektronik tersebut dari Kementrian ATR/BPN, karena hal tersebut menyebabkan timbulnya kekhawatiran dari berbagai pihak

mengingat dalam kasus e-KTP yang terjadi secara berulang, khawatir akan terjadi kembali di sertifikat tanah elektronik.

Lemahnya sistem keamanan sertifikat elektronik yang memunculkan kekhawatiran dari segala pihak. dilihat dari sisi teknis, sertifikat tanah elektronik ini masih rawan dan mudah diretas oleh para *hacker*. Selain itu, Terdapat beberapa layanan digital pertanahan yang lebih dahulu telah dijalankan, yakni mengenai Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), informasi zona nilai tanah (ZNT), pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT), serta pengecekan sertifikat tanah dinilai belum mencapai hasil yang maksimal.

Implementasi dari penerapan sistem sertifikat elektronik dirasa masih belum dapat diterapkan secara efektif, karena terkait pendaftaran tanah secara online saja yang di perkirakan dapat mengurangi proses pembuatan sertifikat 3-5 hari kerja dibandingkan dengan pengurusan sertifikat secara manual.

Namun dalam implementasinya, karena keterbatasan peralatan, staf yang tidak terlatih, dan sistem yang tidak terintegrasi dengan institusi lain, prosesnya yang dibutuhkan memakan waktu lebih lama dari yang seharusnya. Mendasarkan kondisi yang terjadi maka waktu rata-rata yang dibutuhkan untuk memproses kegiatan tersebut mencapai 2 minggu agar dokumen yang disusun dapat sesuai. Jika waktu hanyalah seminggu maka ini terlalu singkat untuk menyelesaikan dokumen, karena staff harus melakukan *cross check* dokumen dengan divisi dan institusi lain.⁷³

⁷³ Nurul Huda dkk “Problematika Sertifikasi Tanah Digital” *Jurnal Kebijakan Pertanahan* Vol.1 No. 1 November 2021 halaman 22.

Timbulnya keresahan dan kekhawatiran di masyarakat juga merupakan salah satu faktor ditundanya pelaksanaan pemberlakuan sertifikat elektronik tersebut. Khususnya pada Pasal 16 ayat (3) pemberlakuan Permen ATR /BPN No 1 Tahun 2021 yang menjelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan. Mendengar hal tersebut, menimbulkan kekhawatiran serta rasa ketidakadilan bagi masyarakat.

Saat ini, sertifikat hak atas tanah elektronik telah dilakukan uji coba di beberapa wilayah yang mana antara lain adalah kantor wilayah Surabaya, Jakarta dan Denpasar. selain itu, uji coba sertifikat elektronik juga masih diberlakukan terhadap aset Kementerian ATR dan Instansi Pemerintah baik Pemerintah Pusat, Pemprov Maupun Pemerintah Kabupaten/Kota Kemudian Instansi BUMN dan yang terakhir adalah masyarakat umum. akan tetapi hal tersebut masih di tahap uji coba mengingat kota lengkap saat ini yang sudah dideklarasikan hanya wilayah-wilayah tersebut saja.⁷⁴

Pada dasarnya, yang menjadi hambatan bagi pemerintah dalam penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik ini adalah terkait bagaimana penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik kedepannya nanti dikaitkan dengan keamanan data pribadi para pemegang hak. Karena jika dilihat dari aturan hukum mengenai perlindungan data pribadi para

⁷⁴ Hasil Wawancara Dengan Rahmat Rizki Kautsar Selaku Asisten Penata Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

pemegang sertifikat elektronik khususnya dalam bidang pertanahan masih sangat minim akan kejelasannya untuk saat ini.⁷⁵

Aturan hukum secara spesifik yang terkait dengan perlindungan keamanan pemegang hak atas tanah tersebut belum ada termuat secara lengkap dan jelas di dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Sehingga karena hal tersebut menyebabkan adanya beberapa kelemahan dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tersebut.⁷⁶

Aturan hukum mengenai sertifikat elektronik dinilai belum memenuhi tujuan hukum antara lain adalah mengenai keadilan. Dikarenakan program sertifikat elektronik ini tidak dapat berjalan di seluruh daerah dikarenakan masih terdapat daerah 3T (Tertinggal, Terdepan dan Terluar) di Indonesia. Yang mana masyarakat juga awam yang belum paham mengenai sertifikat elektronik dan juga program sertifikat elektronik. Maka dari itu hanya akan efektif jika diberlakukan di daerah perkotaan saja. Dikarenakan akses jaringan di daerah 3T masih sangat terbatas. Hal tersebut menimbulkan celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan serta menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat.

Saat ini, Pemerintah telah meluncurkan peraturan mengenai Perlindungan Data Pribadi yang disahkan pada tanggal 17 Oktober 2022, yakni adalah Undang Undang Nomor 27 Tahun 2022 Tentang Perlindungan Data Pribadi. Dibentuknya UU PDP ini ditujukan untuk menjamin hak warga negara negara atas perlindungan data pribadi dan menumbuhkan kesadaran masyarakat serta menjamin pengakuan dan penghormatan atas pentingnya perlindungan data

⁷⁵ Hasil Wawancara Dengan Rahmat Rizki Kautsar Selaku Asisten Penata Kadasteral Pemula Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 6 April 2023 Pukul 11.00 WIB.

⁷⁶ Ni Kadek dkk, *Op.Cit.*, halaman 95.

pribadi. Akan tetapi UU tersebut tidak menjelaskan spesifik ataupun membahas mengenai data pertanahan.

Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mengungkapkan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan mengenai sertifikat elektronik, antara lain adalah:⁷⁷

1. Pelaksanaan sertifikat elektronik belum menjadi prioritas. Dikarenakan pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh Indonesia juga belum terlaksana. Selain itu, masih banyaknya sengketa pertanahan yang hingga sekarang ini belum terselesaikan. Sebagaimana yang seharusnya lebih diprioritaskan adalah melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, baik tanah Kawasan hutan maupun non Kawasan hutan.
2. Implementasi digitalisasi ini akan dilakukan terlebih dahulu oleh tanah pemerintah. Yang mana sertifikat akan ditarik lalu divalidasi dan disimpan dalam sistem dokumen elektronik. Sertifikat elektronik nantinya dapat dicetak dimana saja oleh pemegang hak saat dibutuhkan. Namun proses digitalisasi ini dinilai lebih rentan dikarenakan banyaknya sertifikat badan usaha merupakan wilayah yang sedang konflik agraria structural dengan masyarakat sekitar. Proses inilah yang berpotensi memperparah konflik agraria mengukuhkan ketimpangan dan monopoli tanah. Seharusnya permasalahan ini terlebih dahulu diselesaikan sebelum memberlakukan sertifikat elektronik.
3. Sertifikat tanah analog seharusnya tetap disimpan oleh pemegang haknya dikarenakan hak inilah yang tidak diperkenankan dihapus. Digitalisasi inilah

⁷⁷ Eko Ari Wibowo, “ Kebijakan Sertifikat Tanah Elektronik,KPA: Melanggar Aturan Lebih Tinggi” melalui <https://nasional.tempo.co> Diakses Rabu, 7 Juni 2023 Pukul 21.03 WIB.

yang akan dinilai melanggar regulasi yang lebih tinggi yakni PP No 10 Tahun 1961 dan PP 24 tahun 1997.

4. Sistem digitalisasi yang dikelola oleh kementerian agraria dinilai masih belum aman sehingga sertifikat elektronik masih harus dikaji lagi.
5. Sistem digitalisasi dari sisi penggunaannya dianggap masih sulit untuk diterapkan pada seluruh daerah. Yang mana masih ada masyarakat kurang mampu yang kesulitan mengakses sistem teknologi yang sedemikian rupa.

Untuk mengatasi permasalahan ini, tentu pihak Kementerian ATR/BPN harus perlahan dan bertahap menanggulangnya dengan memperkenalkan makna digitalisasi, mensosialisasikan fungsi, kegunaan dan manfaat dari sertifikat elektronik sehingga mengedukasi secara detail bagaimana cara penggunaan digitalisasi sertifikat tanah elektronik ini baik dari segala kalangan, mulai dari kalangan modern hingga kalangan masyarakat di pelosok terpencil sekalipun.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan hukum yang berkaitan dengan sertifikat elektronik meliputi beberapa hal, secara khusus terdapat dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Yang mana isinya memuat segala macam hal yang berkaitan dengan sertifikat elektronik, seperti yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 8 menjelaskan bahwa sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Setelah sertifikat tanah dialihkan, maka sertifikat yang berbentuk kertas ditarik. Kebijakan ini melanggar peraturan yang lebih tinggi yakni PP No 24 Tahun 1997.
2. Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif menuju kepositif. Mengaitkan hal tersebut dengan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik, Konsep perlindungan hukum negara berusaha memberikan perlindungan kepada rakyatnya dengan berdasarkan ideologi Pancasila. Namun melihat saat ini semakin meningkatnya konflik pertanahan dari tahun ke tahun ini menandakan bahwa negara belum mampu memberikan perlindungan hukum kepada rakyatnya. Selain itu, melihat dari Tujuan hukum antara lain adalah kemanfaatan, kepastian dan keadilan. Kebijakan sertifikat elektronik ini memberikan kemanfaatan dimana

prosesnya tidak berbelit-belit dan praktis. Akan tetapi, sertifikat elektronik tidak memenuhi salah satu tujuan hukum yakni keadilan. Dikarenakan masih banyak daerah tertinggal yang memiliki akses internet yang terbatas, ataupun rakyat yang belum melek hukum dan teknologi.

3. Sertifikat elektronik memiliki harapan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang bisa meminimalisir adanya sertifikat tumpang tindih, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah mengingat cukup banyak kasus terkait hal ini di Indonesia. Penerbitan sertifikat tanah elektronik ini dibuat untuk mengatasi segala permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia. Yang menjadi Hambatan dalam penerapan perlindungan hukum sertifikat elektronik ini adalah belum ada aturan atau payung hukum yang membahas spesifik mengenai perlindungan data pribadi pertanahan. Belum optimalnya upaya sosialisasi mengenai sertifikat elektronik yang dilakukan oleh pemerintah kepada berbagai pihak, termasuk kepada pihak legislatif dan masyarakat. Belum lagi banyak masyarakat yang masih gagap teknologi.

B. Saran

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat memberi saran sebagai berikut:

1. Terkait dengan rangkaian pengaturan hukum yang mengatur dan dirumuskan sudah cukup jelas mengenai sertifikat elektronik. Namun masih banyaknya aturan perundang-undangan yang tidak sesuai dengan perkembangan zaman sehingga diperlukannya harmonisasi peraturan hukum

agar aturan hukum Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tidak lagi dinilai melanggar aturan hukum yang lebih tinggi. Selain itu, harmonisasi peraturan hukum dapat memberikan dukungan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik.

2. Sebelum menerapkan Sertifikat Elektronik, hendaknya pemerintah melakukan sosialisasi, edukasi terlebih dahulu kepada seluruh masyarakat Indonesia mulai dari daerah Pelosok hingga ke Kota mengenai bagaimana sertifikat elektronik, bagaimana proses terbitnya dan proses daftar sertifikat elektronik. yang mana nantinya masyarakat Indonesia sebagai subjek dari pemegang hak. Selain itu, pemerintah juga seharusnya telah siap memfasilitasi akses internet di daerah yang masih tergolong daerah 3T.
3. Terkait dengan perlindungan data pribadi mengenai data pertanahan, hendaknya diperlukan penjelasan lebih lanjut tentang pembentukan Lembaga pengawasan data-data pemegang sertifikat tanah elektronik, memperjelas aturan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap data pertanahan bagi pemegang sertifikat elektronik, memperkuat sistem informasi teknologi dalam menjaga data-data sertifikat elektronik sehingga mencegah terjadinya pencurian data pribadi, peretasan yang telah sering terjadi, serta menghindari terjadinya sertifikat ganda dengan metode elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta:Raih Asa Sukses
- Adrian Sutedi. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta:Sinar Grafika.
- _____. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta:Sinar Grafika
- Ahmad Budi Setiawan. 2022. *Infrastruktur Kunci Public Dalam Penyelenggaraan Sertifikat Elektronik*. Solok : Mitra Cendekia
- Anna Yulianti. 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*. Bandung:Penerbit Alumni
- Eko Riyadi. 2018. *Hukum Hak Asasi Manusia:Perspektif Internasional, Regional dan Nasional*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Ida Hanifah. dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan:Pustaka Prima.
- Jonaedi Effendy dan Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum:Normatif dan Empiris* . Depok:Prenamedia Group.
- LJ Van Apeldoorn. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:Balai Pustaka.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram:Mataram University Press.
- Muhammad Ramdhan. 2021. *Metode Penelitian*. Surabaya:Cipta Media Nusantara.
- Ni'matul Huda. 2015. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta:Rajawali Pers.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan:Pustaka Prima.
- _____. 2018. *Buku Ajar:Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan:UMSU Press.
- _____. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan:Pustaka Prima.
- _____. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan:UMSU Press.
- Salim HS Dan Erlies Septiana Nurbani. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok:Rajawali Pers.
- Setiono. 2004. *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta:Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

- Suparjo Sujadi. 2011. *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*. Depok:Badan Penerbit FHUI
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta:Kencana.
- _____. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana
- Zaeni Asyhadie. 2013. *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:Sinar Grafika.

B. Jurnal dan Artikel

- Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda.” *Jurnal Usm Law Review*, Vol. 2 No. 2 Tahun 2019.
- Andreas Subiakto Dkk, “Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan.” *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Vol.3 No.2 Tahun 2018.
- Dian Aries, “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Elektronik”, *BHUMI:Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No.1 Mei 2021.
- Eka NAM Sihombing dan Rudy Hendra Pakpahan, “Tanggung Jawab Negara Dalam Pelaksanaan Jaminan Sosial”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.9 No.2 – Juli 2012.
- Kiki Rizki dkk, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum.” *Jurnal Aktualita*, Vo.3 No.1 Tahun 2020
- Muhd Nafan, “Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 6 No. 1 Tahun 2021
- Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *De Lega Lata*, Vol.2 No.1 Januari-Juni 2017.
- Muklis, “Efektivitas Pemilihan Kepala Daerah Melalui Dprd dan Pemilihan Secara Langsung Oleh Rakyat Dalam Sistem Demokrasi Indonesia”, *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, Vol 2, No 2, Tahun 2021.
- Nurul Huda dkk “Problematika Sertifikasi Tanah Digital” *Jurnal Kebijakan Pertanahan* Vol.1 No. 1 November 2021.

Ni Kadek Erna dkk, “ Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi”, *Jurnal Referensi Hukum*, Vol.4 No.1, Maret 2022.

Nur Hidayah Alimudin, “ Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sasi*, Vol.27 No.3 Tahun 2021

Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmi Hukum*, Vol. 2 No.1, Januari-Juni 2017.

_____, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Terhadap Hak Atas Tanah”, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol.2No.1, Tahun 2021.

_____, dan Ramlan, “Perjanjian *Build Operate And Transfer* (Bot) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara Dan Hukum Bisnis”, *De Lega Lata*, Vol.4 No.2, Tahun 2019.

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

Rohmatun Nafisah dkk, “ Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik”, *Jurnal Dinamika*, Vol.28 No.3, Januari 2022.

Suci Febrianti, “ Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik”, *Indonesian Notary*, Vol.3 No.3.

Tiffany J Monalu dkk, “ Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.9 No.2, Februari 2023

C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang,

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Petunjuk Teknis Nomor 3 Tahun 2022 tentang Layanan pengecrkan sertipikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) Secara elektronik.

D. Internet

Ali Akhmad Noor Hidayat, “BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan mudah Diakses”, melalui <https://bisnis.tempo.co/read> di akses Sabtu, 17 Desember 2022 Pukul 07.52 WIB.

Eko Ari Wibowo, “ Kebijakan Sertifikat Tanah Elektronik,KPA: Melanggar Aturan Lebih Tinggi” melalui <https://nasional.tempo.co> Diakses Rabu, 7 Juni 2023 Pukul 21.03 WIB.

Fadli Ardiansyah, “ Baru 82 Juta Bidang Tanah Tersertifikasi” Melalui <https://properti.kompas.com> , diakses Jum’at, 2 Juni 2023, Pukul 06.24 WIB.

Sita N, “Penerapan Sistem *E-Government* Di Indonesia”. Melalui <https://www.goodnewsfromindonesia.id> diakses Sabtu, 17 Desember 2022, Pukul16.51 WIB.

Anon, “ Analisa Konsep Aturan Keadilan,Kepastian Dan Kemanfaatan Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Pertambangan Di Indonesia” melalui <https://mh.uma.ac.id>, diakses senin, 26 juni 2023 pukul 10.50 WIB.

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik?

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik tidak ada bedanya dengan pemegang sertifikat analog. Sertifikat elektronik merupakan surat tanda bukti hak yang berbentuk dokumen elektronik dan menggunakan sistem elektronik serta tanda tangan elektronik. Sertifikat elektronik merupakan alat bukti elektronik yang memiliki kekuatan hukum jika saja informasi ini dapat menjadi jaminan keutuhannya, dapat dipertanggungjawabkan, bisa diakses dan dapat ditampilkan sehingga menjelaskan suatu keadilan. Sertifikat elektronik sebagai alat bukti telah diakui oleh Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik di dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2). Sehingga sertifikat elektronik telah jelas memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya.

2. Tindakan apa yang dilakukan oleh BPN selaku penerbit sertifikat elektronik jika terdapat permasalahan sertifikat ganda di dalam bentuk elektroniknya?

BPN selaku penerbit sertifikat elektronik tentu akan mencegah terjadinya permasalahan sertifikat ganda. Yang mana bpn terlebih dahulu akan mempercepat proses digitalisasi warkah dan peta, percepatan proses pemetaan menuju kabupaten/kota lengkap dan menginventarisasi produk hak-hak milik anomali agar tercatat secara digital. Sehingga permasalahan sertifikat ganda tidak akan mungkin terjadi lagi.

3. Apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam penerapan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik?

Dalam peluncuran sertifikat elektronik, masih memiliki berbagai hambatan untuk penerapannya dikarenakan permasalahan pertanahan masih banyak yang belum terselesaikan. Sebagai contoh pada produk sertifikat ganda. Hal ini berkaitan dengan belum terselesaikannya percepatan pemetaan kabupaten/kota lengkap. Sehingga masih banyak produk hak milik lama yang masih belum terpetakan dan belum terentry secara elektronik. Dalam penerapan perlindungan hukumnya, yang menjadi hambatan adalah mengenai perlindungan hukum kedepannya nanti dikaitkan dengan keamanan data pribadi para pemegang hak. Karena jika dilihat dari aturan hukum mengenai perlindungan data pribadi secara elektronik mengenai data pertanahan sangat minim.

4. Apakah sertifikat tanah analog sudah diberlakukan? Dan apakah sertifikat analog akan tetap berlaku jika sertifikat elektronik sudah diterbitkan?

Untuk saat ini, sertifikat elektronik belum di berlakukan, namun akan diberlakukan secara bertahap. Dimulai dari tanah milik pemerintah. Sertifikat analog akan tetap berlaku. Karena perubahan bentuk sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik bukanlah suatu kewajiban. Namun bagi para pihak yang mengajukan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik melalui peralihan hak atau pemeliharaan data, maka sertifikat yang ada akan ditarik untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan kemudian dilakukan penggantian menjadi sertifikat elektronik.

5. Bagaimanakah contoh perbandingan antara sertifikat analog dan sertifikat elektronik?

Secara umum, perbandingan sertifikat analog dan sertifikat elektronik dapat dilihat dari bentuk fisiknya, yang mana sertifikat analog berbentuk kertas dan sertifikat elektronik berbentuk dokumen elektronik.

6. Apakah ada kesamaan atau perbedaan antara hak dan perlindungan hukum antara pemegang sertifikat analog dan sertifikat elektronik.

Tidak ada perbedaan antara hak dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat analog maupun sertifikat elektronik. Akan tetapi, di dalam sertifikat elektronik, pemerintah harus mengkaji lebih dalam lagi mengenai perlindungan data secara elektronik mengenai data pertanahan.

Medan, 12 April 2023

Pewawancara



Nadya Rizky Nasution
NPM 1906200211

Informan



Rahmat Rizki Kautsar, A.P
NIP. 19960426 201903 1 001



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@atrpn.go.id

Nomor : UP.04.05/1694-12.71.100/IV/2023 Medan, 11 April 2023
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di Medan.

Menindaklanjuti surat permohonan Saudara Nomor :
434/II.3.AU/UMSU-06/F/2023 Tanggal 14 Maret 2023 perihal tersebut di atas,
dengan ini memberikan Izin Penelitian kepada Saudara :

| No. | Nama | NIM | Program Studi |
|-----|----------------------|------------|---------------------|
| 1. | Nadya Rizky Nasution | 1906200211 | Hukum/Hukum Perdata |

untuk melakukan penelitian guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian penulisan Skripsi yang berjudul : **"Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor I Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik"**.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam bentuk apapun terhadap layanan yang kami berikan demi mewujudkan Zona Integritas menuju Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

an. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Ditandatangani Secara
Elektronik

Yayuk Supriaty, S.H., M.H.
NIP. 197706152003122005



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku.

Melayan Profesional Terpercaya