

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN TANDA  
TANGAN ELEKTRONIK PADA SERTIPIKAT TANAH  
ELEKTRONIK DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**



**Oleh :**

**Abdullah Galih Nanda Prasetya**

**NIM : 2130 1800 104**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN TANDA  
TANGAN ELEKTRONIK PADA SERTIPIKAT TANAH  
ELEKTRONIK DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN TANDA  
TANGAN ELEKTRONIK PADA SERTIPIKAT TANAH  
ELEKTRONIK DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

**Oleh :**

**Abdullah Galih Nanda Prasetya**

**NIM : 2130 1800 104**

**Program Studi : Kenotariatan**

**Disetujui oleh,**

Pembimbing  
Tanggal

**Dr. Bambang Tri Bawono., SH., M.H**

NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. Maryanto., S.H., M.H,**

NIDN. 06-2908-6301

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN TANDA  
TANGAN ELEKTRONIK PADA SERTIPIKAT TANAH  
ELEKTRONIK DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

Oleh :

Abdullah Galih Nanda Prasetya  
NIM : 2130 1800 104  
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **30 Juni 2022**  
Dan dinyatakan **LULUS**

**Tim Penguji**

Ketua

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum

NIDN. 06-0503-6205

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H

NIDN. 06-0707-7601

Anggota

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdullah Galih Nanda Prasetya

NIM. : 21301800104

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2022

Yang Menyatakan



**Abdullah Galih Nanda Prasetya**  
21301800104

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdullah Galih Nanda Prasetya

NIM. : 21301800104

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

“Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2022

Yang Menyatakan



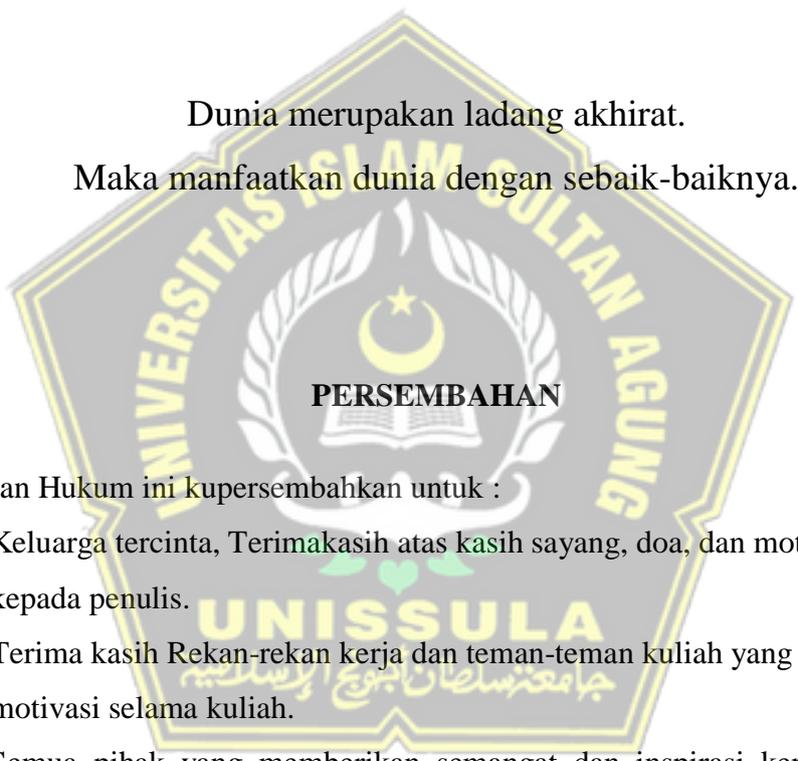
**Abdullah Galih Nanda Prasetya**  
21301800104

## MOTTO

Hukum bernilai bukan karena itu adalah hukum, melainkan karena ada suatu kebaikan di dalamnya. (*A law is valueable not because it is law, but because there is right in it*)

**-Henry Ward Beecher-**

Dunia merupakan ladang akhirat.  
Maka manfaatkan dunia dengan sebaik-baiknya.



### PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Keluarga tercinta, Terimakasih atas kasih sayang, doa, dan motivasi kepada penulis.
- ❖ Terima kasih Rekan-rekan kerja dan teman-teman kuliah yang memberikan motivasi selama kuliah.
- ❖ Semua pihak yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

## KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang karena berkat rahmat dan karunia-Nya saya mendapat menyelesaikan tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa rneluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.

5. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis,

**Abdullah Galih Nanda Prasetya**

## ABSTRAK

Penggunaan tanda tangan elektronik pada dokumen elektronik disebut dapat menanggulangi masalah pemalsuan sertipikat karena sistem pengamanannya yang dapat mengetahui adanya proses manipulasi atau tidak dengan cepat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui: 1) Analisis yuridis terhadap penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum. 2).Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum adalah sah dan dapat dijadikan alat bukti yang otentik apabila diperlukan dalam persidangan. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Penggunaan tanda tangan elektronik di persidangan merupakan bentuk dari perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Tanda tangan elektronik mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Sebagaimana telah diatur UU ITE, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021. 2) Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah dijamin oleh Undang-undang. Perlindungan represif mengenai sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021, serta Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Sedangkan perlindungan preventif untuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan *Hash Code* (metode untuk memverifikasi keaslian) dan QR Code (sebuah kode matriks yang dibuat agar isinya dapat diurai dengan kecepatan tinggi yang untuk membukanya dibutuhkan scan atan pemindaian) yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).

**Kata Kunci:** *Sertipikat Elektronik, Tanda Tangan Elektronik, Pendaftaran Tanah*

## **ABSTRACT**

*The use of electronic signatures on electronic documents is said to be able to overcome the problem of falsifying certificates because the security system can detect whether there is a manipulation process or not quickly. The aims of this study are to determine: 1) Juridical analysis of the use of electronic signatures on electronic land certificates in the conception of legal certainty. 2). Legal protection for electronic certificate holders as a guarantee of ownership of land rights.*

*The approach method used in discussing this research problem is a normative juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. This type of data uses secondary data. The data analysis method used in this research is qualitative data analysis.*

*The results of the study concluded: 1) The use of electronic signatures on electronic land certificates in the conception of legal certainty is legal and can be used as authentic evidence if needed in court. The use of electronic signatures on electronic land certificates guarantees legal certainty for land owners. The use of electronic signatures in court is a form of expansion of valid evidence in accordance with the applicable procedural law in Indonesia. An electronic signature has the same proving power as an authentic deed. As stipulated in the ITE Law, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2019 and Spatial Planning/Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2021. 2) Legal protection for electronic certificate holders as a guarantee of ownership of land rights is guaranteed by law. Repressive protection regarding electronic land certificates, as evidence of electronic ownership is recognized by the Electronic Information and Transaction Law (UU ITE). In terms of validity, there are no problems, especially since it has been strengthened in Article 5 of the Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 1 of 2021, as well as Article 84 of Government Regulation No. 18 of 2021. Meanwhile, preventive protection for security has been prepared by the Ministry of ATR/BPN in anticipation of data leakage through collaboration with BSSN. . The electronic land certificate will enforce an electronic signature and use a Hash Code (a method to verify authenticity) and a QR Code (a matrix code created so that its contents can be parsed at high speed which requires a scan or scan to open it) guaranteed by the National Cyber and Crypto Agency ( BSSN).*

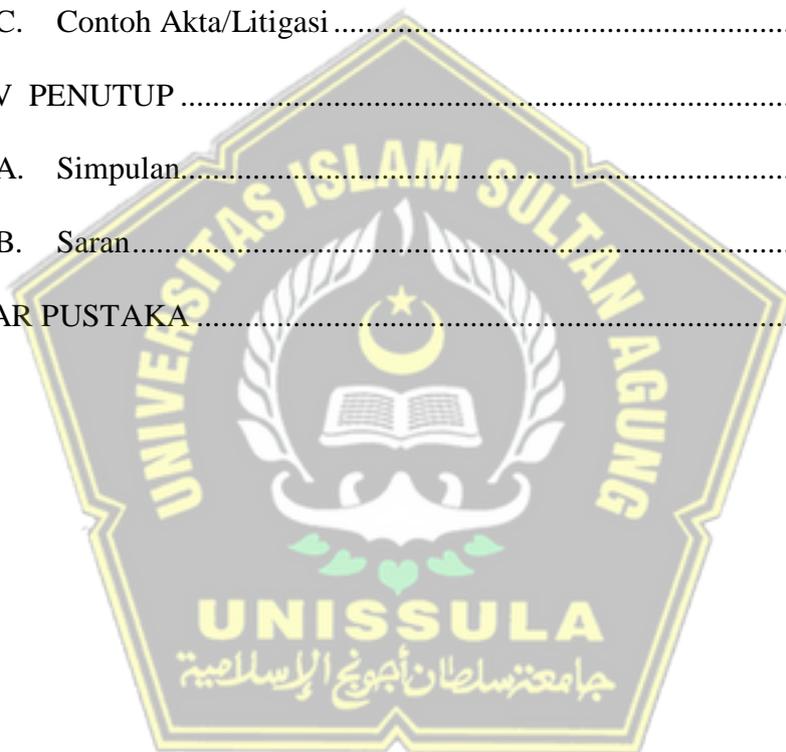
**Keywords: Electronic Certificate, Electronic Signature, Land Registration**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian.....	18
1. Metode Pendekatan.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	18

3. Jenis dan Sumber Data.....	19
4. Metode Pengumpulan Data.....	21
5. Metode Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	22
I. Jadwal Penelitian.....	23
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	24
1. Pengertian Tanah.....	24
2. Jenis jenis Hak Tanah.....	25
B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Hak Atas Tanah .....	33
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	33
2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah .....	36
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah .....	36
4. Sertipikat Pengganti .....	40
C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik .....	41
D. Tinjauan Umum tentang Tanda Tangan Elektronik.....	43
1. Pengertian Tanda Tangan Elektronik.....	43
2. Manfaat Tanda Tangan Elektronik.....	44
3. Tujuan Tanda Tangan Elektronik.....	47
4. Keabsahan Tanda Tangan elektronik.....	48
E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam.....	52

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	56
A. Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum.....	56
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	81
C. Contoh Akta/Litigasi .....	103
BAB IV PENUTUP .....	111
A. Simpulan.....	111
B. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA .....	114



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pandemi Covid-19 berdampak pada semua sektor, termasuk pelayanan publik di sektor pertanahan. Penyebaran dan peningkatan jumlah kasus Covid-19 di Indonesia terjadi dengan kurun waktu yang sangat singkat dan cepat.<sup>1</sup> Atas dasar amanat konstitusi pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka dibutuhkan perumusan kebijakan pertanahan yang progresif untuk mencapai kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Untuk mengatasi kekhawatiran akan tertularnya virus covid-19 Pemerintah berupaya untuk melakukan digitalisasi dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemerintah menginisiasi penerapan kebijakan sertifikat tanah elektronik guna memperbaiki sistem pertanahan nasional yang tertuang pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (Selanjutnya akan disingkat dengan Permen ATR/BPN 1/2021).<sup>2</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sudah berjalan kurang lebih 61 tahun sampai dengan tahun 2021. Dari total kurang lebih 126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, baru sebanyak 82 juta bidang telah didaftarkan

---

<sup>1</sup> Fakhrol Rozi Yamali dan Ririn Noviyanti Putri, Dampak Covid-19 terhadap Ekonomi Indonesia, *Ekonomis, Journal of Economics and Business*, Volume 4, Nomor 2 Tahun 2020, hal.384.

<sup>2</sup> Widya Pratiwi, Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 2, Nomor 9 September 2021, hal.837

hingga tahun 2020. Artinya, tanah yang belum didaftar itu masih ada 35%, kata Suyus Windayana Direktur Jenderal (Dirjen) Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT). Diharapkan Tahun 2025 Kebijakan yang diluncurkan oleh Presiden melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk dapat terpetakannya seluruh bidak tanah di wilayah Indonesia dapat tercapai 100%.<sup>3</sup>

Kepemilikan atas tanah dapat diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sebagaimana rumusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah harus diakomodasi. Hal tersebut juga berkaitan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, sepatutnya mampu diwujudkan dengan tidak mengurangi kepentingan-kepentingan pembangunan secara makro. Kebijakan Pemerintahan dalam keagrariaan di Indonesia seperti yang selalu mengalami persoalan pelik dimana kerap kali terjadi pertentangan antara para pemangku kepentingan umum dan rakyat kecil yang tidak kunjung menciptakan sinergitas di antara dua kepentingan tersebut.<sup>4</sup>

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Hal ini karena dengan melakukan pendaftaran

---

<sup>3</sup> Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, March 2021, hal.52

<sup>4</sup> Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014, hal.2.

tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah.

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah hingga banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang dalam hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.<sup>5</sup>

Sertipikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Atinya bahwa sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/ atau cacat

---

<sup>5</sup> Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019, hal. 183

administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP 24 Tahun 1997).<sup>6</sup>

Pelayanan pendaftaran tanah ke arah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menentukan bahwa :

“ secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri”.

Artinya, bahwa BPN telah mulai untuk mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 telah mengalami dua kali perubahan. Permen ATR/Ka BPN Nomor 7 Tahun 2019 sebagai perubahan kedua dalam Pasal 163A mengatur bahwa: “ *buku tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah*”. Permen ini juga sudah mengatur tentang dokumen elektronik dan sertipikat elektronik (Pasal 178A dan Pasal 192A).<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ana Silviana, *Op.cit.*, hal.53

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 57

Sertipikat elektronik dapat diterbitkan dalam dua skema, pertama bahwa pengurusan sertipikat ini dimulai sejak awal pendaftaran untuk tanah yang sebelumnya belum pernah diterbitkan sertipikatnya. Skema kedua adalah proses penggantian atas sertipikat lama yang masih konvensional dengan sertipikat elektronik. Secara bertahap akan dilakukan perubahan sertipikat dari yang konvensional menjadi elektronik. Perubahan ini tidak hanya perubahan atas sertipikat tetapi juga buku tanahnya atau rumah. Pengaturan tersebut sebagaimana dijelaskan pada Pasal 4 Ayat (3), Pasal 6, dan Pasal 16 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Sertifikat tanah diterbitkan dalam bentuk cetak kertas. Sertifikat tersebut dilengkapi dengan hologram berlogo BPN yang ditambahkan untuk menghindari pemalsuan sertifikat. Namun, digitalisasi rupanya tidak hanya memaksa manusia untuk hidup lebih modern, termasuk dalam hal pertanahan dalam hal ini terkait sertifikat tanah. Sertifikat tanah pun kini turut mengalami proses digitalisasi, dimana dalam pengembangannya sertifikat tanah dalam bentuk cetak kertas saat ini berusaha dikembangkan sebagai sertifikat tanah dalam bentuk digital. Namun pada sertifikat dalam bentuk digital, sangat mudah dilakukan proses penggandaan. Proses manipulasi pada data digital juga mudah dilakukan.<sup>8</sup> Sehingga diperlukan adanya mekanisme untuk

---

<sup>8</sup> Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA -512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Volume 1, Nomor 3, Tahun 2015, hal.229.

mengetahui bahwa suatu sertifikat digital, tidak mengalami perubahan dari aslinya.

Salah satu diskursus yang muncul terkait pelaksanaan sertipikat elektronik adalah terkait jaminan keamanan dan kepastian hukumnya. Pada sertipikat elektronik terdapat tanda tangan elektronik. Kekuatan dari tanda tangan elektronik secara lebih detail dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Pasal 52 Ayat 2 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, yang menyatakan Tanda Tangan Elektronik dalam Transaksi Elektronik merupakan persetujuan Penanda Tangan atas Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut.

Penggunaan tanda tangan digital (*digital signature*) pada dokumen elektronik disebut dapat menanggulangi masalah pemalsuan sertipikat karena sistem pengamanannya yang dapat mengetahui adanya proses manipulasi atau tidak dengan cepat. Penggunaan tanda tangan elektronik jika diterapkan dalam instansi pemerintah mempunyai manfaat yaitu mengurangi penggunaan kertas mengurangi waktu permohonan persetujuan dan keaslian dokumen elektronik dapat diverifikasi. Berdasarkan rumusan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis yuridis terhadap penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Baik secara praktis dan secara teoritis maksud serta tujuan dari penulisan adalah dapat memberi manfaat :

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan didalam ilmu pengetahuan terhadap notaris dalam hukum kenotariatan, terutama yang berkaitan dengan penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas khususnya terkait dengan penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan sertipikat tanah elektronik.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk

mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>9</sup> Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

#### 1. Analisi Yuridis

Analisis dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan sebenarnya, sedangkan yuridis berarti menurut hukum atau secara hukum. Analisis yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan menganalisis atau penyelidikan untuk mengetahui keadaan sebenarnya dilihat secara hukum.

#### 2. Penggunaan

Arti penggunaan di dalam KBBI adalah proses, cara, perbuatan menggunakan sesuatu, pemakaian. Arti lainnya dari penggunaan adalah pemakaian.

#### 3. Tanda Tangan Elektronik

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, tangan tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang

---

<sup>9</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

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

4. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

5. Sertipikat Tanah Elektronik

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

6. Kepastian Hukum

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.<sup>10</sup> Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang

---

<sup>10</sup> Tata Wijayanta, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14 Nomor 2 Mei 2014, hal.219

konkret.<sup>11</sup> Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.<sup>12</sup>

#### F. Kerangka Teori

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.<sup>13</sup> Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>14</sup> Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-

---

<sup>11</sup> Van Apeldoorn, 1990, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua Puluh Empat, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 24-25

<sup>12</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1997, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 735

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

<sup>14</sup> Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.<sup>15</sup> Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.<sup>16</sup> Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum.

---

<sup>15</sup>Achmad Ali, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

<sup>16</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, keadilan, daya guna dan kemanfaatan.<sup>17</sup> Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>18</sup>

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari

---

<sup>17</sup> Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal.33

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

<sup>19</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses tanggal 15 Maret 2022, pukul 23.00 WIB

kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.<sup>20</sup>

Mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*,

- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.  
Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat

menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.<sup>21</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.<sup>22</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :<sup>23</sup>

### a. Perlindungan Hukum Preventif

Subyek hukum Pada perlindungan hukum preventif ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum

---

<sup>21</sup> *Ibid.*,

<sup>22</sup> C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 40

<sup>23</sup> Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 20

suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian bertujuan untuk memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif.<sup>24</sup> Yuridis normatif merupakan pendekatan yang menggunakan konsep *legis positivis*. Konsep yang memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundang-undangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepi ini memandang hukum sebagai sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.<sup>25</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat,

---

<sup>24</sup> Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , Bayumedia Publishing, Malang, hal. 295.

<sup>25</sup> Ronny Hanintijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.13-14.

perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.<sup>26</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan didalam penelitian ini diambil dari data data sekunder. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari sumber kepustakaan yang terdiri dari:

#### a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang undangan.

- 1) Undang-undang Dasar Tahun 1945.
- 2) KUHPerdota.
- 3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 j.o Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE),
- 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>26</sup> H. Hadari, HM, Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- 9) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 10) Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2001 tentang Badan Siber dan Sandi Negara.
- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
- 12) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dsb.

b. Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder biasanya berupa pendapat hukum, doktrin, atau teori yang di peroleh dari literatur hukum, seperti hasil penelitian, jurnal, tesis, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai data pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data bertujuan untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan metode studi pustaka / *library research*. Studi kepustakaan atau *library research* adalah usaha untuk memperoleh data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan menggunakan serangkaian studi dokumentasi dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, membuat catatan-catatan, dan kutipan-kutipan serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian.<sup>27</sup>

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, h.33-37

<sup>28</sup>Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

## H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

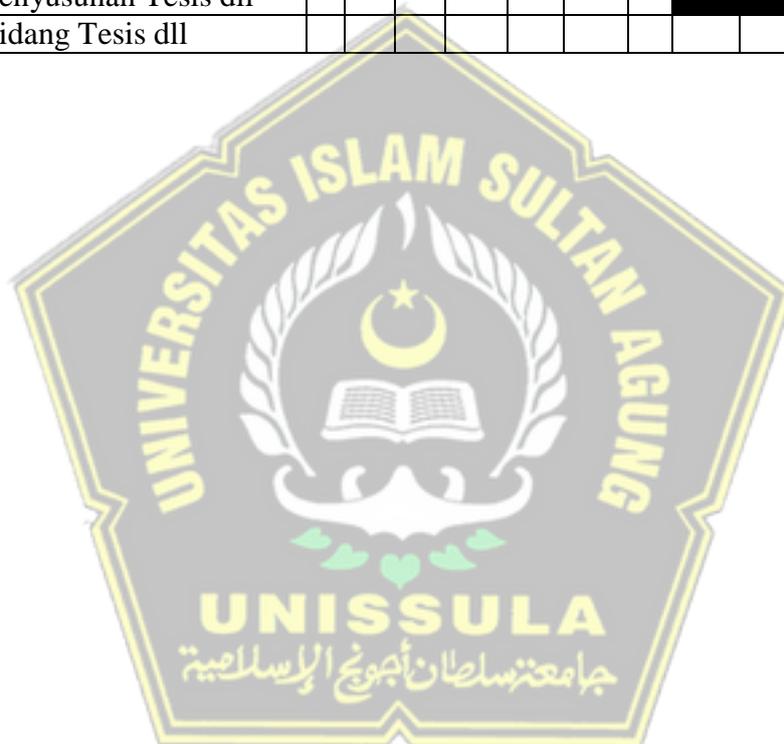
BAB II Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Sertipikat, Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik, Tinjauan Umum tentang Tanda Tangan Elektronik, dan Tinjauan Umum tentang Konsepsi Kepastian Hukum.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan mengenai analisis yuridis terhadap penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah.

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas.

### I. Jadwal Penelitian

No	Rincian Kegiatan	Bulan						
		Feb	Maret	April	Mei	Juni	Juli	
1	Pengajuan judul	■						
2	Pembuatan Proposal		■					
3	Perbaikan Proposal			■				
4	Seminar/Uji Proposal			■	■			
5	Pelaksanaan Penelitian				■	■		
6	Penyusunan Tesis dll					■	■	
7	Sidang Tesis dll							■



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>29</sup> Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut

---

<sup>29</sup> Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

tanah.<sup>30</sup> Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>31</sup>

## 2. Jenis jenis Hak Tanah

### a. Hak Milik

#### 1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2)

---

<sup>30</sup> Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

<sup>31</sup> John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.<sup>32</sup>

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>33</sup> Sedangkan terkuat artinya<sup>34</sup> jangka waktu memiliki hak tidak terbatas dan hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak. Sedangkan terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

<sup>33</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

<sup>34</sup> Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.<sup>35</sup> Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
  - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
  - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
  - (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
  - (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

---

<sup>35</sup> G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

## 2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) tanahnya jatuh kepada negara
  - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
  - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - (3) Karena diterlantarkan
  - (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),
- b) Tanahnya musnah.

## b. Hak Guna Usaha

### 1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.<sup>36</sup> Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

---

<sup>36</sup> Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

## 2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

## c. Hak Guna Bangunan

### 1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila

diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.<sup>37</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 275

- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d) Meyeraahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
- e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- f) Pertanahan.

2) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a) Jangka waktu telah berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicaput untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Definisi hak pakai dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau

dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Definisi hak pengelolaan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

Hak pengelolaan (HPL) bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak pengelolaan (HPL) adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang HPL. UUPA tidak mengatur secara eksplisit tentang HPL, hanya secara tersirat dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi:

HMN tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantatra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah.

Hal ini berimplikasi bahwa HPL hakikatnya bukan hak atas tanah, karena HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang.

## **B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.<sup>39</sup> Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu

---

<sup>39</sup> Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan, hal. 204.

kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>40</sup>

Menurut Bachtiar Effendi, sertipikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka Pengadilan Negeri bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.<sup>41</sup>

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>42</sup> Sedangkan menurut Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, pengertian Sertipikat Tanah adalah :<sup>43</sup>

- a. Di dalam hukum agraria pengertian sertipikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan

---

<sup>40</sup> Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 64.

<sup>41</sup> Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hal. 25.

<sup>42</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 122.

<sup>43</sup> Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Loc. Cit.*

satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah, atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.

- b. Daftar Umum di dalam rangkai pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.
- c. Surat ukur adalah akta autentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
- d. Gambar tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah (krawangan)

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sertipikat merupakan salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah adalah :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

## 2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah

Mengenai jenis Sertipikat Tanah Ali Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis sertipikat yaitu :<sup>44</sup>

- a. Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal sebagai Sertipikat *Hypotheek* dan Sertipikat *Credietverband*. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, penyebutan sertipikat *Hypoteek* dan Sertipikat *Credietverband* sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah sertipikat hak tanggungan saja.
- c. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun

## 3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia

---

<sup>44</sup> Ali Achmad Chomsah, *Op. Cit.* hal. 125.

adalah pemilik tanah tersebut.<sup>45</sup>

Menurut Effendi Perangin, fungsi utama sertipikat yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan.<sup>46</sup> Secara umum fungsi dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Sertipikat memberikan berbagai manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti lain.<sup>48</sup>

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa, sertipikat

---

<sup>45</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

<sup>46</sup> Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

<sup>47</sup> Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal.31.

<sup>48</sup> Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 202.

merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>49</sup> Hal tersebut dipertegas kembali oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

a. Ayat (1) :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan

b. Ayat (2) :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut :<sup>50</sup>

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik Sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.

---

<sup>49</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 57.

<sup>50</sup> Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 26.

- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah berSertipikat sebagai jaminan.
- c. Dengan adanya surat ukur dalam Sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

Bilamana dikemudian hari terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka si pemilik sertipikat dapat menggunakannya untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Disamping sebagai alat bukti, sertipikat juga berfungsi sebagai jaminan atas eksistensi hak tersebut. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan hukum, yang karenanya dapat diterima sebagai surat berharga. Surat berharga (sertipikat) yang memiliki nilai ekonomis tinggi dapat digunakan sebagai jaminan utang kepada orang lain maupun kepada Bank yang dalam prakteknya dikenal dengan Hak Tanggungan (dulu hipotik), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. hal tersebut bisa terjadi karena adanya sertipikat palsu atau sertipikat ganda.

#### 4. Sertipikat Pengganti

Sertipikat Pengganti diterbitkan jika ada permohonan dari pemegang hak atas tanah, untuk kemudian diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko lama atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Sertipikat pengganti kedudukannya sama dengan sertipikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang membuktikan bahwa seorang atau badan hukum mempunyai hak atas suatu bidang tanah tertentu, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Sertipikat pengganti hanya dapat dimohonkan oleh pihak yang tercantum namanya sebagai pemegang hak dalam buku tanah atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau kuasanya. Dalam hal pemegang hak meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan, dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertipikat, sertipikat yang lama akan ditahan dan dimusnahkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.

Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai

pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya setipikat hak yang bersangkutan.<sup>51</sup>

### C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik

Definisi sertifikat elektronik Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 adalah sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Sehingga hasil dari kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, 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.

Tujuan dari penerbitan sertifikat tanah secara elektronik bertujuan untuk:

1. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah.
2. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin.

---

<sup>51</sup> Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal. 74- 75.

3. Intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL.
4. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.
5. Akan menaikkan nilai *Registering Property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business Indonesia*.
6. Akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.

Kedudukan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu “diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”. merujuk pada dasar pertimbangan (konsideran) Peraturan Menteri mengacu pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya serta peraturan perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Maka dapat disebut bahwa Peraturan Menteri mengenai sertipikat-el dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi, yang menunjukkan dasar dasar wewenang dari menteri-menteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang. Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa Kementerian ATR/BPN memiliki

wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Permen Sertipikat-el tersebut.<sup>52</sup>

## **D. Tinjauan Umum tentang Tanda Tangan Elektronik**

### **1. Pengertian Tanda Tangan Elektronik**

Pengertian tanda tangan elektronik dalam Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Penanda tangan adalah subjek hukum yang terasosiasi atau terkait dengan tanda tangan elektronik. Definisi tersebut mencakup suatu anggapan, bahwa pada pernyataan yang dibuat secara tertulis harus dibubuhkan tanda tangan dari yang bersangkutan. *Digital signature*, adalah sebuah pengaman pada data digital yang dibuat dengan kunci tanda tangan pribadi (*private signature key*), yang penggunaannya tergantung pada kunci publik (*public key*) yang menjadi pasangannya. Menurut Julius Indra Dwiparyo, tanda tangan elektronik, adalah sebuah identitas elektronik yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada sebuah akta elektronik.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Risti Dwi, Shella, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Volume 2 Nomor 1 2022, hal. 6

<sup>53</sup> [www.legalitas.org](http://www.legalitas.org), diakses 20 April 2022, pukul 21.00 WIB

Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi adalah tanda tangan yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi secara digital menggunakan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan Penyelenggara Sertifikat Elektronik (PSrE) Indonesia yang diakui oleh Kementerian Komunikasi dan Informatika.<sup>54</sup>

## 2. Manfaat Tanda Tangan Elektronik

Manfaat tanda tangan elektronik adalah sebagai berikut :

### a. Efisiensi Waktu

Tanda Tangan Elektronik (TTE) tersertifikasi dapat memangkas waktu perolehan dokumen yang ditandatangani. Biasanya jika dengan tanda tangan basah, penandatanganan dokumen kertas memerlukan pengiriman ke pihak lain memakan waktu berhari-hari. Dengan adanya TTE tersertifikasi, dalam beberapa menit bahkan tidak sampai sehari, dokumen elektronik dapat segera ditandatangani dan dikirim sekalipun dari jarak jauh seperti antar pulau maupun antar negara.

### b. Kekuatan Hukum Setara dengan Tanda Tangan Basah

Perlu diketahui bahwa TTE terbagi menjadi dua, yakni Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi dan Tanda Tangan Elektronik tidak tersertifikasi. Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi adalah Tanda Tangan Elektronik yang menggunakan Sertifikat Elektronik dari jasa Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSrE) Indonesia yang

---

<sup>54</sup> <https://tte.kominfo.go.id/blog/60f0f35a7eec0973a8711c38>, diakses 20 April 2022, pukul 22.00 WIB

diakui oleh Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kementerian Kominfo). Sedangkan Tanda Tangan Elektronik tidak tersertifikasi dibuat tanpa menggunakan jasa PSrE Indonesia tersebut.

Saat memiliki TTE tersertifikasi, pemilik tanda tangan telah memenuhi keabsahan, kekuatan hukum dan akibat hukum Tanda Tangan Elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Selain UU ITE, TTE tersertifikasi juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE) dan Peraturan Menteri Kominfo Nomor 11 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik. Jadi kamu tidak perlu khawatir akan kekuatan hukum dari TTE tersertifikasi ini ya.

c. Identitas Terjamin

Selain memiliki kekuatan hukum, keuntungan TTE tersertifikasi lainnya adalah jaminan keamanan identitas diri. Kebijakan privasi diberikan untuk memastikan data pribadi pengguna dilindungi kerahasiaannya. Keamanan informasi identitas diri kamu juga lebih terjamin melalui penggunaan teknologi kriptografi asimetris (*asymmetric cryptography*) yang dibuat secara unik untuk tiap individu. Asymmetric cryptography merupakan teknik kriptografi yang menggunakan pasangan kunci: public key

dan private key sebagai pengaman. Public key bersifat informasi publik yang dapat disebarluaskan secara luas untuk memvalidasi Tanda Tangan Elektronik seseorang. Sedangkan private key dibuat secara unik yang hanya diketahui oleh penanda tangan.

Para PSrE Indonesia telah memiliki fitur keamanan tinggi yang menjamin keautentikan, keutuhan, dan nirangkal. Jadi, dokumen elektronik yang menggunakan Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi akan menjamin keasliannya. Jika terjadi perubahan pada dokumen tersebut, maka TTE tersertifikasi yang tercantum tersebut tidak lagi sah. Hal ini dapat menghindarkan dari pihak tidak berwenang yang ingin memodifikasi data.

d. Hemat Biaya Pengeluaran

Jika telah memiliki TTE tersertifikasi, tidak perlu lagi memikirkan biaya anggaran berlebih karena yang dibutuhkan hanya koneksi internet dan perangkat keras seperti komputer dan telepon pintar (smartphone). Contohnya saat Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Ditjen Dukcapil) menjalankan program "Dukcapil Go Digital". Sejak adanya program tersebut, penandatanganan dokumen kependudukan, seperti Kartu Keluarga (KK) dan Akta Kelahiran dilakukan secara elektronik/online. Ditjen Dukcapil bahkan menghemat anggaran sekitar Rp450 Miliar di tahun 2020. Penghematan tersebut berasal dari pemotongan biaya

penggunaan kertas khusus *security printing* berhologram yang diganti dengan pencetakan dokumen mandiri oleh masyarakat.

e. Eco-Friendly

Penggunaan TTE tersertifikasi dapat mengurangi pemakaian kertas, karna penggunaan TTE dilakukan pada dokumen elektronik melalui gadget.<sup>55</sup>

### 3. Tujuan Tanda Tangan Elektronik

Tujuan dari suatu tanda tangan dalam suatu dokumen elektronik adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memastikan otensitas dari dokumen tersebut;
- b. Untuk menerima atau menyetujui secara menyakinkan isi dari sebuah tulisan.

Sifat persyaratan digital signature atau tanda tangan elektronik, yaitu :<sup>56</sup>

- a. Autentik
- b. Aman
- c. Interoperabilitas dari perangkat lunak maupun jaringan dari penyedia jasa.
- d. Konfidensialitas.
- e. Hanya sah untuk dokumen itu saja atau kopinya yang sama persis.
- f. Dapat diperiksa dengan mudah.

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Soemarno Partodihardjo, 2009, *Tanya Jawab Sekitar Undang-Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 91.

- g. Divisibilitas, berkaitan dengan spesifikasi praktis transaksi baik untuk volume besar atau skala kecil.

#### 4. Keabsahan Tanda Tangan elektronik

Konsep “tanda tangan digital” (*digital signature*) yang dikenal pada dunia keamanan komputer adalah hasil dari penerapan teknik-teknik komputer pada suatu informasi. Sedangkan di dunia umum, tanda tangan mempunyai arti yang lebih luas, yaitu sebarang tanda yang dibuat dengan maksud untuk melegalisasi dokumen yang ditandatangani. Dalam dunia nyata, untuk menjamin keaslian serta legalitas suatu dokumen digunakan tanda tangan. Tanda tangan ini merupakan suatu tanda yang bersifat unik milik seseorang dan digunakan untuk memberi pengesahan bahwa orang tersebut setuju dan mengakui isi dari dokumen yang ditandatangani. Untuk dokumen-dokumen elektronik pun dibutuhkan hal semacam ini. Oleh karena itu, diciptakan suatu sistem otentikasi yang disebut tanda tangan digital. Tanda tangan digital merupakan suatu cara untuk menjamin keaslian suatu dokumen elektronik dan menjaga supaya pengirim dokumen dalam suatu waktu tidak dapat menyangkal bahwa dirinya telah mengirimkan dokumen tersebut. Tanda tangan digital menggunakan algoritma-algoritma serta teknik- teknik komputer khusus dalam penerapannya.

Berbicara mengenai keabsahan tanda tangan elektronik, suatu tanda tangan elektronik pasti diperoleh dengan adanya suatu transaksi, orang selalu akan mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab

Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sebenarnya tidak dipermasalahkan mengenai media yang digunakan dalam transaksi, atau dengan kata lain Pasal 1320 KUHPerdata tidak mensyaratkan bentuk dan jenis media yang digunakan dalam bertransaksi. Oleh karena itu, dapat saja dilakukan secara langsung maupun secara elektronik. Namun suatu perjanjian dapat dikatakan sah bila telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 tersebut. Demikian pula asas kebebasan berkontrak yang dianut KUHPerdata, dimana para pihak dapat bebas menentukan dan membuat suatu perikatan atau perjanjian dalam bertransaksi yang dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338).

Jadi apapun bentuk dan media dari kesepakatan tersebut, tetap berlaku dan mengikat para pihak karena perikatan tersebut merupakan undang- undang bagi yang membuatnya. Permasalahan akan timbul dari suatu transaksi bila salah satu pihak ingkar janji. Penyelesaian permasalahan yang terjadi tersebut, selalu berkaitan dengan apa yang menjadi bukti dalam transaksi, lebih- lebih bila transaksi menggunakan

sarana elektronik.<sup>57</sup> Hal ini karena penggunaan dokumen atau data elektronik sebagai akibat transaksi melalui media elektronik, belum secara khusus diatur dalam hukum acara yang berlaku, baik dalam Hukum Acara Perdata maupun dalam Hukum Acara Pidana. Mengenai hukum materiilnya pada dasarnya sudah secara tegas diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan yang menyatakan bahwa “dokumen perusahaan yang telah dimuat dalam microfilm atau media lainnya dan atau hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah”. Selanjutnya apabila kita perhatikan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 mengenai pengertian dokumen dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1997 jo. Pasal 1320 KUHPerdata, transaksi melalui media elektronik adalah sah menurut hukum.

KUH Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Secara sepintas, dengan rumusan “pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya, tampaknya KUH Perdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Namun

---

<sup>57</sup> Barkatullah, Abdul Prasetyo, Halim Teguh, 2005, *Bisnis E-commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Jakarta, hal.50

demikian jika kita perhatikan lebih lanjut, rumusan tersebut hendak menegaskan kepada kita semua bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUH Perdata hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu.

Perjanjian yang diperjanjikan harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban dari si berhutang jika ada perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur atau dirasakan kurang jelas, yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian dan akibat hukum perjanjian itu batal demi hukum.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Rosa Agustina T. Pangaribuan, *Op.Cit.*, hal.1

### E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.

Firman Allah SWT :


وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

wa lillāhi mulkus-samāwāti wal-arḍ, wa ilallāhil-maṣīr

Artinya : *“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”*<sup>59</sup>

Allah SWT juga berfirman:


لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

lahu mulkus-samāwāti wal-arḍ, yuhyī wa yumīt, wa huwa 'alā kulli syai`ing qadīr

Artinya: *“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”*<sup>60</sup>

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

<sup>59</sup> Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

<sup>60</sup> Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ

ءَامِنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ﴿٧﴾

āminu billāhi wa rasulihī wa anfiqū mim mā ja'alakum mustakhlafina fih, fallazīna āmanu mingkum wa anfaqu lahum ajrung kabīr

Artinya: "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya" <sup>61</sup>

Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT yang artinya :

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصِرْ بِهِ  
وَأَسْمِعْ مَا لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ  
أَحَدًا ﴿٦٦﴾

qulillāhu a'lamu bimā labiṣū, lahu gaibus-samāwāti wal-ard, absir bihī wa asmi', mā lahum min dūnihī miw waliyy, wa lā yusyriku fī hukmihī aḥadā

Artinya: Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum <sup>62</sup>

Allah SWT berfirman: <sup>63</sup>

وَأَيُّهُ لَّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ  
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا  
فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا  
يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

(33) wa āyatul lahumul-arḍul-maitatu aḥyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabbān

<sup>61</sup> Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

<sup>62</sup> Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

<sup>63</sup> Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33 -35

fa min-hu ya`kulun (34) wa ja'alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa fajjarnā fihā minal-'uyun (35) liya`kulu min šamarihī wa mā 'amilat-hu aidīhim, a fa lā yasykurun.

Artinya: (33) dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.(34) dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air (35)supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah mereka tidak bersyukur?

Melalui ayat 33-35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.
2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuhan dan lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar

bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.

5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi manusia, merusak alam semesta.
6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanam dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia sehingga kepastian hukum dibidang pertanahan diperlukan. Perkembangan dari tahun ke tahun, tanah memiliki fungsi dan nilai ekonomis yang tinggi. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah, karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya.<sup>64</sup>

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam bunyi Pasal 19, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi :

---

<sup>64</sup> Ana Silviana, *Op.cit.*, hal.52

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
  4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi:<sup>65</sup>

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subjek hak atas tanah;
2. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian objek atas tanah.

Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi

---

<sup>65</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.78.

rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macammacam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.<sup>66</sup>

Kepastian adalah keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakikatnya harus pasti dan adil karena dengan begitu hukum dapat menjalankan fungsinya. Pasti sebagai pedoman berperilaku dan adil karena pedoman kelakuan harus menunjang tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.<sup>67</sup> Kepastian hukum secara normatif yakni suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keraguan dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang dalam pelaksanaan tidak dipengaruhi oleh subjektifitas.<sup>68</sup>

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>69</sup>

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.

---

<sup>66</sup> Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 Tahun 2017, hal.33

<sup>67</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59

<sup>68</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliem R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal.385.

<sup>69</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses tanggal 15 Maret 2022, pukul 23.00 WIB

2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Kepastian hukum bidang pertanahan dalam kehidupan sehari-hari bersinggungan dengan masalah sertifikat tanah. Sertipikat tanah adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah.<sup>70</sup> Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berencana untuk memberlakukan dan menerapkan sertipikat elektronik sebagai bukti pemilikan hak atas tanah. Sertipikat elektronik ini berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

---

<sup>70</sup> Ahmad Yani, Rezky Amalia Syafiin, Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan, *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 2021, Vol. 14 (1), hal.59

ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam Pasal 1 Ayat (8) Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Dalam pengaturannya disebutkan bahwa penerbitan sertipikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, untuk tanah yang belum terdaftar atau pengganti sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.<sup>71</sup>

Sertipikat elektronik adalah informasi mengenai identitas pemilik yang ditandatangani secara digital oleh sebuah badan independen yang menjamin bahwa si pemilik sertifikat layak untuk ikut dalam transaksi jual beli tersebut. Badan independen tersebut disebut *Certification Authority* (CA) atau Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSE). Sertifikat tersebut memiliki informasi kunci publik, sehingga sertifikat elektronik merupakan mekanisme pertukaran kunci publik.<sup>72</sup> Sebuah sertifikat elektronik setidaknya harus memiliki keterangan sebagai berikut:

1. Versi sertifikat
2. Nomor seri sertifikat
3. Algoritma yang dipergunakan

---

<sup>71</sup> Risti Dwi, Shella, *Op.Cit.*, hal.4

<sup>72</sup> Danang Widijawan, 2017, *E-logistics Contract: Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Multifunction, Keamanan Siber, dan Data Pribadi*, Keni Media, Bandung, hal.45

4. Nama pemilik sertifikat digital, termasuk di dalamnya keterangan tentang negara asal, organisasi dan seterusnya
5. Nama lembaga yang menerbitkan sertifikat elektronik
6. Ektensi, disesuaikan dengan kebutuhan.<sup>73</sup>

Kepastian hukum sertipikat tanah elektronik berkaitan erat dengan tanda tangan elektronik. Pengertian tanda tangan elektronik dalam Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda tangan merupakan tanda tulisan identitas diri seseorang sebagai keabsahan/sah tidaknya sebuah dokumen. Pada umumnya tanda tangan dibuat dengan menggunakan pena yang biasa disebut tanda tangan basah. Di era digital ini, dokumen digital ditandatangani menggunakan Tanda Tangan Elektronik (TTE) tersertifikasi.

Tanda tangan elektronik muncul dalam suatu dokumen elektronik yang pada dasarnya bukan merupakan dokumen tertulis (*non paperless*). Berpijak pada hal tersebut, maka sejatinya konsep tanda tangan elektronik tidak sesuai dengan prinsip hukum yang menyatakan bahwa suatu dokumen harus dapat dilihat, dikirim, dan disimpan dalam bentuk kertas. Seiring dengan kemajuan teknologi yang terus berkembang, mengingat pula hukum di Indonesia yang lebih banyak mengadaptasi hukum Belanda, dimana tanda tangan elektronik di negara tersebut telah diakui memiliki kekuatan hukum yang sama dengan

---

<sup>73</sup> Devina, Relevansi Penggunaan Tanda Tangan Elektronik Dengan Kepastian Hukum Terhadap Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Medan, Tahun 2019, hal.38

tanda tangan tertulis dan memiliki tingkat keakuratan yang tinggi, maka sudah selayaknya apabila bidang informasi dan teknologi mulai diakomodir kedalam sistem hukum acara di Indonesia. Hal ini penting mengingat transaksi elektronik bersifat non face (tanpa tatap muka) dan non sign (tanpa tanda tangan) sehingga menyebabkannya banyak pihak yang meragukan kekuatan pembuktian tanda tangan elektronik sebagai alat bukti dalam persidangan.<sup>74</sup>

Konsepsi kepastian hukum penerapan tanda tangan elektronik dalam sertipikat elektronik berkaitan dengan sah atau tidaknya apabila sertipikat tanah elektronik itu digunakan sebagai alat bukti di Pengadilan. Dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian pada umumnya diatur dalam Buku Empat (IV) tentang Pembuktian dan Daluarsa. Adapun perihal sistem pembuktiannya, hukum acara perdata menganut prinsip “Mencari Kebenaran Formil” (*formeel warheid*), sehingga hakim dalam memeriksa perkara bersifat pasif. Artinya, ia tidak diperkenankan untuk mengambil prakarsa aktif dalam menambah atau mengajukan pembuktian yang diperlukan karena hal tersebut merupakan pilihan hak dari masing-masing pihak. Salah satu tugas hakim dalam mencari kebenaran formil adalah dengan menyelidiki hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang

---

<sup>74</sup> Dini Sukma, Ismi, Lisnawati, Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Dalam Perspektif Hukum Acara di Indonesia dan Belanda, *Jurnal Verstek*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2014, Hal.147

harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara.<sup>75</sup>

Prinsip lain yang ditemukan dalam pembuktian perkara perdata adalah putusan yang diambil merupakan hasil dari pembuktian fakta yang ada di persidangan. Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian. Kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan haruslah berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta yang ada. (Vide Putusan MA No. 2775 K/Pdt/1983). Pengertian pembuktian salah satunya yaitu suatu penyajian alat alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*juridicto contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*juridicto voluntair*).<sup>76</sup>

Berdasarkan rumusan Pasal 1866 KUH Perdata diatur adanya 5 (lima) macam alat bukti yang sah. Berikut disajikan beserta dengan kekuatan pembuktiannya masing-masing :<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> Retnowulan, Iskandar, 2005, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal.59

<sup>76</sup> Ridwan Syahrani, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.83

<sup>77</sup> Dini Sukma, Ismi, Lisnawati, *Op.cit.*, hal.148

### 1. Bukti Tulisan atau Surat

Alat bukti tertulis yang berisi keterangan tentang suatu peristiwa, keadaan, atau hal-hal tertentu. Surat dibagi menjadi dua yaitu surat sebagai akta dan bukan akta, sedangkan akta sendiri lebih lanjut dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Perihal kekuatan pembuktian dari alat bukti tertulis, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna sedangkan akta bawah tangan kekuatan buktinya adalah bergantung pada diakui atau tidaknya tanda tangan yang ada pada akta tersebut.

### 2. Bukti dengan Saksi-Saksi

Penerapan pembuktian dengan saksi ditegaskan dalam Pasal 1895 KUH Perdata yaitu pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang. Pada prinsipnya, alat bukti saksi menjangkau semua bidang dan jenis sengketa perdata kecuali apabila undang-undang sendiri menentukan sengketa hanya dapat dibuktikan dengan akta, barulah alat bukti saksi tidak dapat diterapkan. Kekuatan pembuktian dari alat bukti saksi merupakan bukti bebas. Artinya, penilaiannya tergantung pada hakim.

### 3. Persangkaan

Pasal 1915 KUH Perdata, menjelaskan bahwa persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum. Persangkaan terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu

persangkaan hakim atau kenyataan dan persangkaan hukum atau undang-undang. Kekuatan pembuktiannya yaitu bukti bebas seperti halnya kekuatan pembuktian saksi.

#### 4. Pengakuan

Pengakuan (bekentenis confession) diatur dalam Pasal 174-176 HIR dan Pasal 1923-1928 KUH Perdata. Pengakuan merupakan pernyataan membenarkan sebagian atau seluruhnya dalil pihak lawan. Pengakuan di dalam sidang memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap dan menentukan atau diakui. Sedangkan pengakuan di luar sidang merupakan suatu bukti bebas.

#### 5. Sumpah

Sumpah sebagai alat bukti merupakan keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang memberi keterangan tersebut takut akan murka Tuhan bilamana ia berbohong. Sumpah tersebut diikrarkan dengan lisan di muka hakim dalam persidangan dan dilaksanakan di hadapan pihak lawan dikarenakan tidak adanya alat bukti lain. Alat bukti sumpah memiliki kekuatan pembuktian yang tergantung pada jenis sumpahnya. Sumpah Suppletoir (sumpah penambah) merupakan alat bukti sempurna, sedangkan Sumpah Decisoir (sumpah pemutus) merupakan bukti menentukan.

Tanda tangan elektronik sebagai alat bukti yang telah diakui penggunaannya, tentu memiliki kekuatan pembuktian yang melekat layaknya

alat-alat bukti lain yang telah diatur dalam KUH Perdata, akan tetapi banyak pihak-pihak yang masih meragukan keotentikan suatu tanda tangan elektronik. Mereka berpendapat bahwa tanda tangan elektronik sebagaimana dengan dokumen elektronik lainnya dapat dengan mudah dipalsukan, dan disebarluaskan karena bersifat non face (tanpa bertatap muka) dan non sign (tanpa tanda tangan). Terlebih lagi, tanda tangan tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris, sehingga keotentikan masih banyak diragukan.<sup>78</sup>

Tanda tangan elektronik merupakan autentikasi yang menggunakan aplikasi teknologi kriptografi. Kriptografi dapat dikategorikan aman bila memiliki kriteria:

1. *Authenticity* (otentisitas), yakni penerima pesan harus mengetahui/mempunyai kepastian siapa pengirim pesan dan benar pesan memang dikirim oleh pengirim. Hal ini berhubungan dengan proses verifikasi identitas seseorang.
2. *Integrity* (integritas/keutuhan) yakni penerima yakin bahwa pesan yang diterimanya tidak pernah diubah sejak dikirim hingga diterima.
3. *Confidential* (rahasia) artinya pesan tidak boleh dibaca atau diketahui oleh orang yang tidak berkepentingan.
4. *Non-repudiation* (tidak dapat disangkal) yakni pengirim pesan tidak dapat menyangkal bahwa bukan ia yang mengirimkan pesan.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hal. 151

<sup>79</sup> Edmon Makarim, *Op.Cit.* hal.63

Kriptografi terbagi menjadi dua yakni simetris dan asimetris. Kriptografi simetris hanya menggunakan satu kunci untuk mengunci dan membuka sehingga antara pengirim dan penerima diperlukan proses pengiriman kunci yang aman agar kunci tidak jatuh ke tangan orang lain, sedangkan kriptografi asimetris terdiri dari sepasang kunci untuk mengunci dan membuka. Untuk kriptografi asimetrik, kunci privat dimiliki oleh pembuat pesan dan kunci public, yang akan disebarluaskan bersama sertifikat digital, dimiliki oleh penerima pesan.<sup>80</sup>

Selain kriptografi simetris dan asimetris juga terdapat fungsi *hash* yakni fungsi yang memetakan dokumen asli menjadi dokumen yang sifatnya:

1. Dokumen hasil pemetaan tidak dapat dipetakan kembali menjadi dokumen aslinya;
2. Tidak ada dua atau lebih dokumen asli dipetakan menjadi dokumen yang sama.

Hasil pemetaannya disebut sebagai message data atau dikenal sebagai digest. Kunci publik dapat disimpan sendiri oleh pembuat pesan dan dikirimkan secara langsung ke penerima pesan dan/atau dapat dititipkan pada pihak ketiga terpercaya (PSE). Tanda tangan digital dapat memberikan jaminan yang lebih atas keamanan dokumen dibandingkan tanda tangan biasa. Hal ini dikarenakan penerima pesan dapat memeriksa apakah pesan benar datang dari pengirim yang benar dan apakah pesan telah diubah setelah ditandatangani, baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Tanda tangan

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal. 64

digital dapat memberi jaminan atas keaslian dokumen yang dikirimkan secara digital baik jaminan atas identitas pengirim maupun kebenaran dari dokumen apabila telah dienkripsi dengan menggunakan kunci privat.<sup>81</sup>

Tanda tangan digital memiliki batas masa berlaku. Misalnya, di Amerika Serikat kebanyakan *Certification Authority* (CA) memberi batas waktu 1 (satu) tahun untuk tanda tangan digital sehingga dokumen yang dibubuhi tanda tangan digital yang sudah habis masa berlakunya tidak dapat diterima. Pembatasan masa berlaku dapat dilakukan dengan time stamping.<sup>82</sup> Namun muncul masalah terhadap keotentikan tanda tangan digital apabila dokumen yang ditandatangani untuk masa berlaku lebih dari 2 (dua) tahun. Solusinya yakni dengan mendaftarkan setiap kontrak yang dibuat lewat internet untuk dibubuhi stempel waktu digital saat ditandatangani. Dengan demikian, tanda tangan digital dapat berlaku sampai masa berakhirnya kontrak. Tanda tangan digital terbagi menjadi beberapa penampilan yakni, *Fail stop digital signatures*, *blind digital signatures* dan *undeniable digital signatures*.

Proses penandatanganan tanda tangan secara elektronik, dengan bantuan piranti lunak, pengirim akan membuat sebuah *message digest* dari pesan yang asli dengan menggunakan *fonction de hachage* (*hash* dalam Bahasa Inggris). *Message digest* dari pesan asli berfungsi layaknya sidik jari, sehingga perubahan sekecil apapun terhadap message digest akan dapat

---

<sup>81</sup> Asril Sitompul, 2001, *Hukum Internet: Pengenalan Mengenai Masalah Hukum di Cyberspace*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.43

<sup>82</sup> *Ibid.* hal. 44

diketahui oleh pembuat maupun penerima pesan. Tanda tangan elektronik dapat disebut juga message digest yang dienkripsi oleh kunci privat. Selanjutnya pesan asli dan tanda tangan elektronik dikirim bersamaan ke tujuan yang diinginkan. Dengan adanya kunci publik yang diberitahukan terlebih dahulu oleh pengirim ke penerima pesan, penerima pesan dapat mendekripsi tanda tangan elektronik tersebut sebut saja sebagai A1, selanjutnya penerima akan membuat message digest pada pesan asli yang diterima sebut saja A2. Langkah terakhir yakni membandingkan A1 dan A2. Bila keduanya mempunyai sidik jari yang sama maka dapat dipastikan pesan itu asli dan belum pernah diubah.<sup>83</sup>

Di Indonesia, telah dibuat suatu payung hukum yang mengatur tanda tangan elektronik yakni Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Latar belakang diperlukannya payung hukum atas tanda tangan elektronik yakni perlunya kepastian hukum bagi para pelaku transaksi elektronik, upaya mencegah implikasi yang ditimbulkan akibat pemanfaatan teknologi informasi dan adanya variable global yakni perdagangan bebas dan pasar terbuka (WTO/GATT). Oleh karena itu, ditetapkanlah UU ITE dan diberlakukan sejak tanggal 21 April 2008.<sup>84</sup> UU ITE terdiri dari 13 bab dan 54 pasal yang merupakan rezim

---

<sup>83</sup> Budi Agus Riswandi, 2003, *Hukum dan Internet di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal.49

<sup>84</sup> Ahmad M.Ramli, 2006, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal.3

hukum baru untuk mengatur kegiatan *cyber space* di Indonesia. Beberapa aspek penting yang diatur dalam UU ITE yakni:

1. Aspek Yurisdiksi

Aspek yurisdiksi yang digunakan yakni pendekatan prinsip perluasan yurisdiksi (*extra territorial jurisdiction*) dikarenakan transaksi elektronik memiliki karakteristik lintas territorial dan tidak dapat menggunakan pendekatan hukum konvensional.

2. Aspek Pembuktian Elektronik (*e-evidence*)

Alat bukti elektronik merupakan alat bukti dan memiliki akibat hukum yang sah di depan pengadilan.

3. Aspek Informasi dan Perlindungan Konsumen

Pelaku usaha yang menawarkan produk melalui media elektronik wajib menyediakan informasi yang lengkap dan benar, berkaitan dengan syarat kontrak, produsen dan produk yang ditawarkan.

4. Aspek Tanda Tangan Elektronik

Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah (sama dengan tanda tangan konvensional) selama memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UU ITE.

5. Aspek Pengamanan terhadap Tanda Tangan Elektronik

Setiap orang yang terlibat dalam tanda tangan elektronik berkewajiban memberikan perlindungan dan pengamanan atas tanda tangan elektronik yang digunakannya.

6. Aspek Penyelenggara Sertifikasi Elektronik

Setiap orang berhak menggunakan jasa penyelenggara sertifikasi elektronik untuk tanda tangan elektronik yang dibuatnya.

7. Aspek Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik, Informasi dan Transaksi Elektronik

Aspek ini diselenggarakan oleh penyelenggara sistem elektronik (PSE) secara aman, andal dan beroperasi sebagaimana mestinya serta PSE bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan keamanan sistem elektronik yang diselenggarakannya.

8. Aspek Tanda Tangan Digital (Digital Signature)

Penggunaan tanda tangan digital dapat berubah sesuai dengan isi dokumen dan memiliki sifat layaknya tanda tangan konvensional selama dapat dijamin keandalannya secara teknis.

9. Aspek Transaksi Elektronik

Kegiatan transaksi elektronik dapat dilakukan baik dalam lingkup publik maupun privat dan transaksi elektronik dalam kontrak elektronik mengikat para pihak serta memberi kewenangan kepada para pihak untuk memilih hukum yang berlaku bagi transaksi elektronik internasional yang dibuat.<sup>85</sup>

Keamanan dari sertipikat tanah elektronik yaitu diterbitkan melalui sistem elektronik, disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, memiliki standar keamanan ISO, menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi

---

<sup>85</sup> Danrivanto Budhijanto, 2017, *Revolusi Cyberlaw Indonesia: Pembaruan dan Revisi UU ITE 2016*, Refika Aditama, Bandung, hal.6

oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses tanpa batas waktu dan ruang, meminimalkan risiko kehilangan, terbakar dan pencurian.

Berdasarkan teori kepastian hukum, penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Hal ini didasarkan pada Pasal 5 hingga Pasal 12 UU ITE, yang mengatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Undang-Undang tersebut juga menentukan bahwa tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum, memberikan kepastian hukum dan akibat hukum yang sah asalkan dibuat dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan. Menurut Pasal 11 UU ITE, tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Data pembuatan tanda tangan elektronik terkait hanya kepada penandatanganan.
2. Data pembuatan tanda tangan elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa penandatanganan.
3. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.

4. Segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
5. Terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa penandatanganannya.
6. Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatanganan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait..

Penjelasan Rancangan Peraturan Pemerintah Tentang Tanda Tangan Elektronik menyebutkan bahwa tanda tangan elektronik dibuat dengan menggunakan teknologi kriptografi asimetris, yaitu menggabungkan kunci privat dan kunci publik yang dapat menjadi suatu bukti bahwa dokumen elektronik yang dibuat merupakan kehendak sendiri dari pengirim. Otentifikasi penandatanganan dokumen elektronik ditunjukkan bilamana pasangan kunci publik dan kunci privat dapat berasosiasi dengan pemilik sah yang telah didefinisikan, sehingga tanda tangan elektronik tersebut dapat menghubungkan/mengasosiasikan dokumen dengan penandatanganan. Perlu diketahui bahwa tanda tangan elektronik pada dasarnya tidak dapat dipalsukan, kecuali jika penandatanganan kehilangan kontrol dari kunci privat miliknya. Tanda tangan elektronik dapat mengidentikkan dokumen yang ditandatangani dengan tingkat kepastian dan ketepatan yang jauh lebih tinggi daripada tanda tangan di atas kertas. Selain itu, sebagai alat bukti di persidangan, pembuktian tanda tangan elektronik tidak memerlukan verifikasi

dengan melihat secara teliti (membandingkan) antara tanda tangan yang terdapat di dokumen dengan contoh tanda tangan aslinya seperti yang biasa dilakukan dalam pengecek tanda tangan secara manual.<sup>86</sup> Melihat pada uraian penjelasan keotentikan tanda tangan elektronik diatas, jelas terlihat bahwa suatu dokumen elektronik yang didalamnya dibubuhkan tanda tangan elektronik memiliki otentifikasi. Terlebih lagi, terdapat *Certification Authority* (CA) sebagai lembaga yang bertindak untuk mengeluarkan sertifikasi tanda tangan elektronik serta menjamin kerahasiaan dari tanda tangan elektronik tersebut.<sup>87</sup>

Ketentuan pasal 11 UU ITE merupakan syarat minimal yang harus dipenuhi agar tanda tangan elektronik dapat menggunakan asas praduga kehandalan (*presumption de fiabilite*), yang memberikan kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan manuskrip. Proses identifikasi tanda tangan elektronik dari akta elektronik membutuhkan bantuan dari sertifikat elektronik yang dikeluarkan oleh pihak ketiga yaitu PSE. Penerapan tanda tangan elektronik tidak dilakukan secara jarak jauh, seperti yang dibayangkan. Penerapan tanda tangan elektronik meliputi dokumen yang akan ditandatangani melalui media elektronik, dengan memberlakukan semua kondisi dari proses notarisasi tradisional termasuk keharusan untuk hadir di hadapan notaris.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Dini Sukma, Ismi, Lisnawati, *Op.cit.*, hal.151

<sup>87</sup> *Ibid.*, hal 152

<sup>88</sup> Devina, *Op.cit.*, hal.37

Dikaji dari teori kepastian hukum, payung hukum tentang kepastian hukum penerapan tanda tangan elektronik diatur Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Selain itu terkait dengan penerapan tanda tangan elektronik dalam bidang pertanahan juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, pengertian Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

Sertipikat tanah elektronik adalah hasil dari pendaftaran tanah berbasis elektronik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yaitu

1. Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.
2. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.

3. Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.
4. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 4 Ayat (4) dijelaskan bahwa dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam pasal ini adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Dimana beberapa ketentuan tentang penggunaan tanda tangan elektronik ini diatur dalam Pasal 5-8, yaitu :

1. Penanda Tangan adalah subjek hukum yang terasosiasi atau terkait dengan Tanda Tangan Elektronik.
2. Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik adalah kode pribadi, kode biometrik, kode kriptografi dan/atau kode yang dihasilkan dari pengubahan tanda tangan manual menjadi Tanda Tangan Elektronik, termasuk kode lain yang dihasilkan dari perkembangan Teknologi Informasi.

3. Penyelenggara Tanda Tangan Elektronik adalah badan hukum yang berfungsi sebagai pihak terpercaya yang memfasilitasi pembuatan Tanda Tangan Elektronik.
4. Pendukung Layanan Tanda Tangan Elektronik adalah badan hukum yang berfungsi sebagai pihak pendukung terselenggaranya penggunaan Tanda Tangan Elektronik

Tata cara pendaftaran tanda tangan elektronik pada sertipikat elektronik diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, yaitu :

1. Tanda Tangan Elektronik dapat dilakukan setelah Penanda Tangan memiliki Sertifikat Elektronik.
2. Untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran Tanda Tangan Elektronik kepada Otoritas Pendaftaran melalui unit kerja yang mempunyai tugas di bidang kepegawaian.
3. Otoritas Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.
4. Syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain:
  - a. Data identitas.
  - b. Memiliki alamat surat elektronik (email) kedinasan dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi.

- c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan penggunaan sertifikat elektronik.
- d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh otoritas pendaftaran.

Syarat penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat elektronik diatur dalam Pasal 8-9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, Pasal 8 yaitu

1. Sebelum melakukan penandatanganan, Penanda Tangan wajib
  - a. Memastikan Tanda Tangan Elektronik:
    - 1) Masih berlaku, tidak dibatalkan, atau tidak ditarik.
    - 2) Tidak dilaporkan berpindah tangan kepada orang yang tidak berhak.
    - 3) Berada dalam kuasa Penanda Tangan.
  - b. Mengetahui dan memahami data dan informasi elektronik yang terkandung dalam Dokumen Elektronik.
2. Penanda Tangan wajib menjaga kerahasiaan dan bertanggung jawab atas Pembuatan Tanda Tangan Elektronik.
3. Penanda Tangan bertanggung jawab atas isi Dokumen Elektronik.
4. Dalam hal Tanda Tangan Elektronik dilakukan oleh sistem elektronik, maka isi Dokumen Elektronik menjadi tanggung jawab pejabat yang berwenang.
5. Penyalahgunaan Tanda Tangan Elektronik oleh pihak lain yang tidak berhak merupakan tanggung jawab pemilik Sertifikat Elektronik.

Selanjutnya Pasal 9 yaitu :

1. Proses verifikasi Informasi Elektronik pada Dokumen Elektronik yang ditandatangani secara elektronik, dilakukan dengan memeriksa Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik untuk menelusuri setiap perubahan data yang ditandatangani.
2. Perubahan Tanda Tangan Elektronik dan/atau Informasi Elektronik yang ditandatangani setelah waktu penandatanganan, dapat diketahui, dideteksi dan/atau ditemukanali dengan metode atau cara tertentu.

Dokumen elektronik yang menggunakan tanda tangan elektronik dapat dicetak seperti halnya dokumen yang berbentuk kertas pada umumnya, dan tidak memerlukan tanda tangan lagi. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, yaitu :

1. Dokumen Elektronik yang ditandatangani secara elektronik dapat dicetak sebagai salinan.
2. Salinan Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibubuhi kode yang dapat menginformasikan asli dokumen dimaksud.
3. Salinan Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan tandatangan secara manual.

Kekuatan pembuktian tanda tangan elektronik adalah sama dengan tanda tangan secara manual. Artinya penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam menjamin kepastian hukum terhadap

pemilik tanah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, yaitu :

1. Tanda Tangan Elektronik berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi atas:
  - a. Identitas Penanda Tangan; dan/atau
  - b. Keutuhan dan keautentikan Informasi Elektronik.
2. Tanda Tangan Elektronik dapat terlihat maupun tidak terlihat pada Dokumen Elektronik.
3. Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan secara manual.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa konsepsi kepastian hukum penerapan tanda tangan elektronik dalam sertipikat elektronik berkaitan dengan sah atau tidaknya apabila sertipikat tanah elektronik itu digunakan sebagai alat bukti di Pengadilan. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum adalah sah dan dapat dijadikan alat bukti yang otentik apabila diperlukan dalam persidangan. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Penggunaan tanda tangan elektronik di persidangan merupakan bentuk dari perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Tanda tangan elektronik mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 19

Tahun 2016 j.o Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Hal ini sejalan dengan makna kepastian hukum dalam teori kepastian hukum Gustav Radbruch, makna dari kepastian hukum itu sendiri, bahwa hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan. Perihal peraturan Perundang-undangan tersebut diatas, maka hakim harus berpatokan pada *asas lex derogate lex specialis*, sehingga kekuatan pembukian suatu tanda tangan elektronik adalah sesuai dengan yang diatur dalam UU ITE, yaitu memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Pembangunan hukum harus diselenggarakan sebagai bagian integral dari pembangunan nasional. Hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan, pelayanan, kepastian hukum, perlindungan hukum serta mewujudkan suatu tata hukum nasional yang mengabdikan pada kepentingan nasional. Dalam upaya pembinaan dan penegakkan hukum di Indonesia diperlukan perangkat peraturan perundang-

undangan dan alat penegaknya, sehingga diharapkan dapat menciptakan ketertiban dan keamanan ditengah-tengah masyarakat.<sup>89</sup>

Landasan filosofis dari sertipikat tanah elektronik adalah sebagai instrumen untuk melindungi dan memberi kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya yaitu potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keuntungan yang disediakan, sekaligus meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronisasi dalam pendaftaran tanah.<sup>90</sup> Adapun beberapa keunggulan yang ditawarkan sertipikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertipikat tanah analog:<sup>91</sup>

1. Kementerian ATR/BPN menerapkan ISO27001:2013, yaitu untuk sistem manajemen keamanan informasi yang memastikan semua proses yang dilakukan berdasarkan analisa resiko dan mitigasinya berdasarkan *International Best Practises*, dan ISO 27001 yakni standar yang diakui internasional dalam pengelolaan risiko keamanan informasi, dengan menggunakan sistem ini maka segala kemungkinan ancaman keamanan bisa diprediksi dan diatasi.
2. Menggunakan metode enkripsi terhadap semua data, baik yang disimpan, ditransfer atau diolah oleh sistem ATR/BPN, metode enkripsi secara eksplisit dapat diartikan sebagai suatu proses untuk mengubah

---

<sup>89</sup> Dwiky Bagus, Umar Ma'ruf, Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hal.179

<sup>90</sup> Dwi Purnama, Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia, 19 Maret 2021, hal. 3.

<sup>91</sup> Yagus Suyadi, Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik, hal.8

pesan sehingga tidak dapat dilihat tanpa menggunakan kunci pembuka rahasia. Enskripsi adalah proses mengamankan suatu informasi dengan membuat informasi tersebut tidak dapat dibaca tanpa bantuan pengetahuan khusus. Dan juga sertipikat tanah elektronik menggunakan hashcode untuk menghindari terjadinya pemalsuan, akan sangat susah untuk memalsukan dokumen elektronik ini karena harus membobol hashcode dan tanda tangan elektronik.

3. Menggunakan tanda tangan elektronik yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRE (Balai sertifikasi elektronik) yang memberitahukan informasi bahwa tanda tangan elektronik menggunakan otoritas sertifikat oleh BSRE.
4. Menggunakan sertipikat elektronik menggunakan 2FA (2 Factor Authentication) yaitu dua proses identifikasi menggunakan password dan security code (kode keamanan) untuk memastikan hanya pemilik sertipikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut.
5. Penyimpanan data digital ATR/BPN dilakukan dengan model enkripsi dan di backup secara teratur di dalam data center, dan DRC (*Disaster Recovery Center*) yaitu suatu tempat yang secara khusus ditujukan untuk menempatkan sistem, aplikasi hingga data-data cadangan ketika terjadi gangguan serius atau bencana yang menimpa satu atau berbagai unit kerja di perusahaan.

6. Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

*Digital signature* yang akan digunakan di dalam sertipikat elektronik berfungsi untuk mengamankan suatu dokumen dari modifikasi yang tidak sah sehingga menghindari proses penggandaan yang dapat merubah sertipikat digital dari sertipikat aslinya. *Digital signature* bekerja dengan cara meringkas isi dari dokumen yang diamankan, kemudian disandikan dengan suatu algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke dalam dokumen tersebut.<sup>92</sup> Sehingga dokumen digital dan tanda tangan digital tersebut akan selalu ada bersama-sama dalam satu file. Informasi elektronik maupun dokumen elektronik yang diberikan tanda tangan digital apabila terjadi perubahan walau hanya perubahan satu huruf pada dokumen elektroniknya maka tanda tangan digital tersebut akan rusak dan dikenali oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) sebagai dokumen yang tidak autentik. Dalam sertipikat tanah elektronik menurut Virgo Eresta Jaya, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) bahwa dengan sertipikat tanah elektronik akan meningkatkan keamanan, karena dengan elektronik bisa menghindari pemalsuan, serta tidak dapat disangkal dan dipalsukan. Di dalam sertipikat elektronik akan diberlakukan tanda tangan elektronik, ketika penandatanganan digital dilakukan, operasi

---

<sup>92</sup> Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Volume 1 Nomor 3 (Desember 2015), hal.229.

kriptografi melekatkan sertifikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (*hashcode*).<sup>93</sup>

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Sertipikat tanah elektronik diluncurkan dalam rangka efisiensi pendaftaran tanah khususnya di era pandemi sekarang ini, karena mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Dan dengan adanya digitalisasi dalam pendaftaran tanah maka diharapkan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business* (EoDB).<sup>94</sup> Namun sertipikat tanah elektronik ini juga menimbulkan pertanyaan mengenai perlindungan hukumnya baik dari keamanan dan kedudukannya sebagai alat bukti dalam pengadilan.

Adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan. Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>95</sup>

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk

---

<sup>93</sup> <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4474384/sertifikat-tanah-elektronik-dijamin-aman>. diakses 1 April 2022, pukul 10.00 WIB

<sup>94</sup> Suci Febrianti, *Op.cit.*, hal.200

<sup>95</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 14.

mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

## 2. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dikaji dari teori perlindungan hukum, perlindungan preventif mengenai kekhawatiran yang terjadi di masyarakat adalah apabila terjadi kebocoran data (hacker), Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi persandian kriptografi yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). BSSN memberikan dukungan keamanan pertukaran data dan informasi dengan memanfaatkan Sertifikat Elektronik untuk menjamin autentikasi, integritas data serta penyangkalan data yang dipertukarkan. Sertifikat Elektronik memberikan jaminan otentikasi data karena sertifikat digital dapat menunjukkan langsung pemilik dari sertifikat di dalam suatu dokumen, kemudian integritas karena pada sertifikat elektronik menjamin keutuhan data dengan melihat apakah ada suatu perubahan di dalam dokumen yang telah ditandatangani, dan anti penyangkalan karena dapat langsung dibuktikan waktu penandatanganan serta dapat menyangkal pemalsuan dari suatu keutuhan data.

Hukum bertujuan memberikan perlindungan terhadap para pihak/masyarakat. Berkaitan dengan teori perlindungan hukum diatas, perlindungan hukum preventif yang dapat diberikan kepada pihak penanda tangan adalah dengan mewajibkan agar Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSE) dalam menyelenggarakan sertifikasi elektronik untuk melindungi data pribadi dan data privasi dari pengguna. Penanda tangan berhak untuk mendapatkan perlindungan privasi maupun identitas.

Berdasarkan Pasal 13 UU ITE, setiap orang berhak menggunakan tanda tangan elektronik (e-signature) yang didukung oleh suatu jasa layanan PSE (*Certification Authority/ CA*). CA adalah badan yang memiliki kewenangan dalam melakukan manajemen sertifikat elektronik seperti penerbitan, pencabutan, dan pembaharuan. Tujuannya untuk memperjelas identitas subjek hukum dan melindungi keamanan serta otentitas informasi elektronik yang dikomunikasikan melalui sistem elektronik. Beberapa lembaga PSE/CA yang paling populer yakni Verisign, GGeoTrust, Thawte, dan Entrust, selain itu di Indonesia telah tersedia PSE yang telah terdaftar dan diawasi Otoritas Jasa Keuangan yang bernama PrivyID.<sup>96</sup> Perlindungan privasi maupun identitas wajib dilakukan oleh PSE. Terdapat beberapa hak penanda tangan yang dijamin oleh CA yakni:

1. *Accessibility* (Aksesibilitas)

*Accessibility* pelanggan meliputi kemudahan dalam memakai sistem sehingga tidak ada kendala selama pelaksanaannya. Dalam hal

---

<sup>96</sup> Devina, *Op.cit.*, hal.9

ini, PSE harus menjamin bahwa penanda tangan memperoleh perlakuan yang sama dalam mengakses informasi elektronik. Selain itu, penanda tangan juga berhak untuk mendapatkan jaminan keamanan tingkat tinggi dari PSE.

2. *Property* (Properti)

Jaminan properti pelanggan berupa perlindungan dari pencurian data, penyadapan secara ilegal, pemalsuan data serta penggandaan dokumen. PSE harus memastikan sistem yang digunakan oleh penanda tangan sangat aman. Jika ada kerugian terkait penggunaan data elektronik, sertifikat elektronik maupun tanda tangan digital maka PSE bersedia menanggung semuanya.

3. *Accuracy* (Akurasi)

Akurasi artinya ketepatan dan dalam dunia elektronik akurasi diartikan sebagai informasi yang diterima tepat sasaran. Misalnya apabila pelanggan ingin membuat sertifikat elektronik dengan level tertentu. Sebagai lembaga pelayanan/jasa yang professional, PSE tidak boleh memberikan sertifikat level terendah apapun kondisinya karena penanda tangan berhak mendapatkan sertifikat berlisensi sesuai kebutuhannya.

4. *Privacy* (Privasi)

Penanda tangan berhak memperoleh perlindungan atas data yang dikirimkan dalam prinsip privasi. PSE wajib menjamin keaslian dokumen hingga ke tangan penerima. Apabila ada indikasi kejahatan

yang ditujukan kepada penanda tangan, maka PSE harus mengambil tindakan segera. Di samping itu, PSE harus memastikan keamanan kunci privat penanda tangan.<sup>97</sup>

Perlindungan hukum dalam penerapan tanda tangan elektronik, berkaitan dengan isu perlindungan data privasi. Data privasi meliputi data pribadi dan privasi yang memiliki pengertian dan konteks yang lebih luas yakni hak untuk tidak diganggu (*non-interference*), akses terbatas (*limited accessibility*) atas kendali informasi pribadi (*information control*), sedangkan perlindungan data pribadi adalah perlindungan secara khusus tentang bagaimana undang-undang melindungi, bagaimana data pribadi dikumpulkan, didaftarkan, disimpan, dieksploitasi, dan disebarluaskan.<sup>98</sup> Privasi mendasari martabat manusia dan nilai-nilai lain seperti kebebasan berserikat dan kebebasan berbicara. Hal ini telah menjadi salah satu isu hak asasi manusia yang paling penting dalam zaman ini. Ketentuan tentang privasi adalah hak individu untuk tidak diganggu gugat di rumah dan kerahasiaan atas komunikasi pribadi.<sup>99</sup>

Keuntungan dengan adanya digitalisasi terhadap sertipikat tanah sendiri adalah:<sup>100</sup>

---

<sup>97</sup> Devina, *Op.cit.*, hal.13

<sup>98</sup> Lee.A.Bygrave, 2014, *Data Privacy Law: An International Perspectives*. Oxford University Press,UK, hal.1

<sup>99</sup> David Banisar and Simon Davis, 1999, *Global Trends in Privacy Protection: An International Survey of Privacy, Data Protection, and Surveillance Laws and Development*, Paper. hal.1-5

<sup>100</sup> Yagus Suyadi, Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum, 09 Februari 2021, hal. 20.

1. Penyelenggaraan tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output.
2. Untuk pengelolaan arsip dan warkah pertanahan supaya lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
3. Agar intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
4. Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan, semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya.
5. Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0, sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada dan juga mendukung budaya *paperless office* di era digital.
6. Menghindari resiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik. Pemilik tidak perlu khawatir karena telah memiliki sertipikat dalam bentuk elektronik.
7. Karena akan menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha di Indonesia.
8. Dengan sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja, dan hal ini akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan dan meminimalkan dampak pandemi.

9. Untuk mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

Namun, selain keuntungan-keuntungan yang ditawarkan dengan adanya sertipikat tanah elektronik, ada beberapa kalangan yang masih merasa bahwa sertipikat tanah elektronik dirasa masih terlalu cepat untuk diberlakukan dan belum didukung kesiapan yang matang yang memungkinkan terjadinya kondisi ketidakamanan data pendaftaran tanah dan dapat berujung pada ketidakpastian dan kurangnya perlindungan hukum hak atas tanah.<sup>101</sup>

Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 berbunyi: Kepala Kantor Pertanahan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan. Pada Pasal 16 ayat (3) disebutkan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan pada kantor pertanahan. Dengan adanya kabar penarikan sertipikat konvensional menjadi sertipikat digital membuat masyarakat panik, karena selain tingkat perlindungan keamanan data pribadi di Indonesia masih kurang juga penarikannya tersebut dikhawatirkan akan merugikan pemegang hak dan dapat berpotensi disalahgunakan. Terhadap Pasal ini Kementerian ATR/BPN mengkonfirmasi bahwa telah terjadi salah paham pada masyarakat karena tidak memahami pasal tersebut secara utuh. Untuk pasal ini kedepannya Kementerian ATR/BPN akan merevisi pasal tersebut.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Journal: Indonesian Notary*, Volume 3 No Nomor 3 (2021), hal.205

<sup>102</sup> *Ibid.*, hal.206

Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.<sup>103</sup>

Kementerian ATR/BPN sebagai regulator dan juga pelaksana sertipikat elektronik seharusnya mengedepankan hak masyarakat akan kepemilikan sertipikat analog untuk tidak serta merta langsung dilakukan penggantian sertipikat dari analog menjadi elektronik. Proses ini seharusnya mengacu kepada hukum kepemilikan kebendaan dalam arti masyarakat tetap memiliki atau menyimpan sertipikat analog sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Penerbitan sertipikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali. Penggantian sertifikat elektronik berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah. Apabila bidang tanah masih terdapat sengketa maka sertifikat elektronik tidak akan dapat diterbitkan. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan baru salah satunya adalah bagaimana bisa diketahui sertifikat yang lama ditumpuki dengan sertifikat yang baru terbit.

---

<sup>103</sup> Chintya Agnesia, Farris Nur, Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hal.267

Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik terdapat kendala-kendala dalam penerapannya, kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tidak ada sejenkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi.
2. Validitas data pemilikan tanah di Indonesia tidak semata-mata tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas basis data pertanahan misalnya data kependudukan dan catatan sipil. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Selain itu, validitas data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pun perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik, data antara lembaga-lembaga tersebut benar-benar harus memastikan validitas data masing-masing sehingga dapat terintegrasi tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

3. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.
4. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak Legislatif; Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari Legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
5. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi; Dengan demikian terlebih dahulu, harus dilakukan edukasi teknologinya kepada masyarakat dan kelengkapan sarana dan prasarananya.

6. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola Pemerintah, seperti: elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP) , termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya belum benar-benar aman. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan<sup>104</sup>

Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik ini merupakan bagian dari uji coba, dan dengan uji coba yang dilakukan terlebih dahulu pada tanah-tanah Instansi Pemerintah. Melalui uji coba tersebut akan dievaluasi dan dilihat kekurangan-kekuarangan yang harus diperbaiki sebelum akhirnya diberlakukan kepada masyarakat luas. Program sertipikat tanah elektronik akan tetap dilanjutkan karena merupakan bagian dari rangkaian transformasi layanan digital pertanahan yang diinisiasi Kementerian ATR/BPN. Layanan digital ini bertujuan menjadikan Kementerian ATR/BPN sebagai institusi pengelola tata ruang dan pertanahan berkelas dunia. Transformasi digital ini sejalan dengan arahan Presiden Joko Widodo, agar layanan publik di bidang pertanahan menjadi lebih mudah dengan memanfaatkan platform digital. Oleh karena itu, program sertipikat elektronik akan tetap dilanjutkan, tentunya pada waktu yang tepat, di mana semua stake holder sudah dapat memahami manfaat dan jaminan perlindungan hukumnya secara baik, serta telah dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi pertautan perundang-undangan mengenai sertipikat elektronik.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> *Ibid.*, hal.200

<sup>105</sup> *Ibid.*, hal.207

Berdasarkan teori perlindungan hukum, bentuk perlindungan represif kepada masyarakat adalah peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan perundang-undangan melindungi pemegang sertipikat dalam hal penerbitan sertipikat, akan tetapi data fisik dan yuridis dalam sertipikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sehingga memberikan kesempatan pada pihak lain yang merasa memiliki objek yang sama untuk mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat, hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bentuk perlindungan hukum represif lainnya juga terdapat dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah dapat terwujud apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria: ..., hal. 319.

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.

Pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah.

2. Tanah diperoleh dengan itikad baik.

Tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu.

3. Tanah dikuasai secara nyata.

Hak atas tanah secara fisik dan nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>107</sup>

4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah, tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tanah tersebut berusia lima tahun, hanya pada usia dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak

---

<sup>107</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hal. 281

atas tanah si pemegang sertipikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.<sup>108</sup> Perlindungan hukum mengenai hal tersebut dapat menghindarkan rasa khawatir pemegang sertipikat tanah yang rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:<sup>109</sup>

1. Jenis hak atas tanah.

Di dalam sertifikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya.

2. Pemegang hak.

Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak yang baru dan begitu seterusnya, intinya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari sertifikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

---

<sup>108</sup> Adrian Sutedi, Sertipikat Hak Atas Tanah, hal. 194

<sup>109</sup> Abdul Mukmin Rehas, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 (Oktober 2017), hal. 82.

3. Keterangan fisik tentang objek tanah.

Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Di sini kita bisa mengetahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.

4. Beban di atas tanah.

Suatu sertifikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas sertifikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik.

5. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah.

Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam sertifikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.

Pelayanan pendaftaran tanah ke arah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menentukan bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara

penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.<sup>110</sup> Artinya, bahwa BPN telah mulai untuk mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Pengakuan terhadap kedudukan alat bukti elektronik dalam proses pembuktian perkara perdata, tidak hanya sebatas mengenai aspek pengakuan secara legalitas. Proses pembuktian dalam perkara pidana maupun perdata merupakan salah satu unsur penting, sehingga dengan adanya pengakuan mengenai kedudukan/eksistensi alat bukti elektronik tersebut, dapat menjamin perlindungan dan kepastian hukum diantara para pihak.

Syarat formil mengenai alat bukti elektronik diatur dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE, yaitu bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis, sedangkan syarat materil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE yaitu alat bukti elektronik dapat diterima di pengadilan adalah bahwa suatu informasi atau dokumen elektronik harus dapat dijamin ketersediaan, keutuhan, keautentikannya.<sup>111</sup> Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6, dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Perlindungan hukum yang diberikan undang-undang terhadap sertipikat elektronik juga terdapat dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, bahwa :

---

<sup>110</sup> Ana Silviana, *Op.Cit.*, hal.56

<sup>111</sup> Budi Suhariyanto, 2013, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.10.

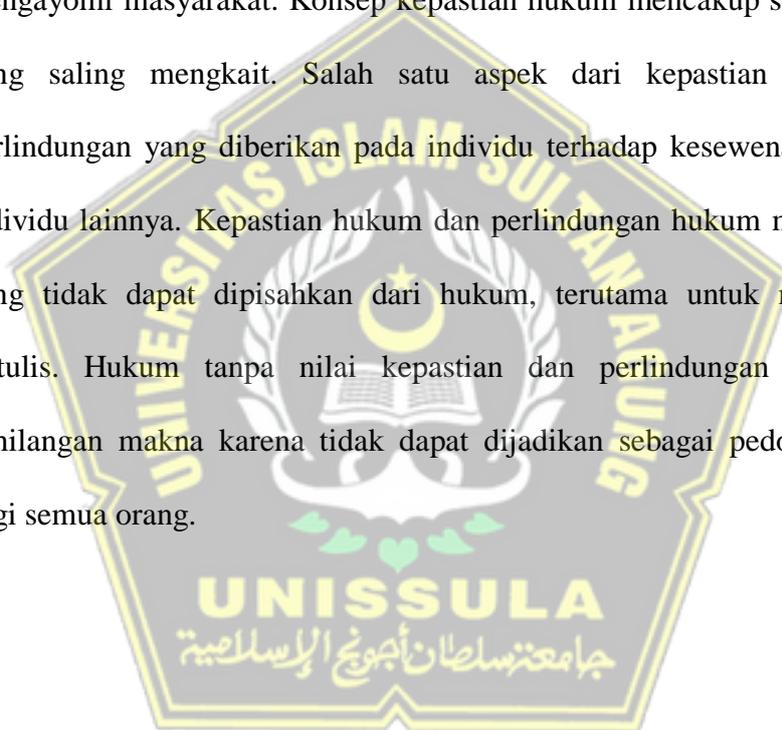
1. Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Hal tersebut juga sejalan dengan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah dijamin oleh Undang-undang. Perlindungan represif mengenai sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 khususnya Pasal 5 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 84. Sedangkan perlindungan preventif ntuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan *Hash Code*

(metode untuk memverifikasi keaslian) dan *QR Code* (sebuah kode matriks yang dibuat agar isinya dapat diurai dengan kecepatan tinggi yang untuk membukanya dibutuhkan scan atau pemindaian) yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).

Terkait dengan pandangan perubahan terhadap hukum, para ahli hukum sepakat bahwa hukum harus dinamis, tidak boleh statis dan harus tetap mengayomi masyarakat. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya. Kepastian hukum dan perlindungan hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian dan perlindungan hukum akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.



## C. Contoh Akta/Litigasi

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**ABDULLAH GALIH NANDA PRASETYA, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

TANGGAL 21 OKTOBER 2013

**JL. BARITO NO.1, SIDOMULYO UNGARAN TIMUR, KABUPATEN SEMARANG**

**Telp/Fax (024) 76921712 / 082134755534 /081390999391**

---

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : XX/XXXX.

*Lembar pertama*

-Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu dua satu (19-01-2021). -----

hadir dihadapan saya **ABDULLAH GALIH NANDA PRASETYA**

**Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal

21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten

Semarang dan berkantor di Jl. Barito No.1, Sidomulyo

Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian

akhir akta ini : -----

**I. Tuan HANAFI MALIK**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya SYARIFAH ULFA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. ----- selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

**II. Tuan SUSILO HASYIM**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Watuagung, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda

Penduduk nomor 332201356740001. -selaku Pembeli,  
selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak  
Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli  
dari Pihak Pertama : -----

**Hak Milik 0356/ Bergas** atas sebidang tanah sebagaimana  
diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor  
123/2002, terdaftar atas nama **HANAFI MALIK** dengan Luas  
Hasil Ukur  $\pm 593 \text{ M}^2$  (kurang lebih limaratus sembilanpuluh  
tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah  
(NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor  
Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas  
nama HANAFI MALIK, terletak di ; ---

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Tuntang; -----

-Desa : Delik; -----

-Keadaan tanah: Pekarangan kosong; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di  
atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 500.000.000, -- (limaratus juta Rupiah)**. -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

----- **Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2021 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2022 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak

menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya KHOIRUNNISA, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang-----

2. Nyonya INDAH MISELIA, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil,

Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**HANAFI MALIK**

**SUSILO HASYIM**

Persetujuan Istri

**SYARIFAH ULFA**

Saksi

Saksi

**KHOIRUNNISA**

**INDAH MISELIA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**ABDULLAH GALIH NANDA PRASETYA, S.H., M.Kn**



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Analisis yuridis terhadap penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum adalah bahwa kepastian hukum penerapan tanda tangan elektronik dalam sertipikat elektronik berkaitan dengan sah atau tidaknya apabila sertipikat tanah elektronik itu digunakan sebagai alat bukti di Pengadilan. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik dalam konsepsi kepastian hukum adalah sah dan dapat dijadikan alat bukti yang otentik apabila diperlukan dalam persidangan. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertipikat tanah elektronik menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Penggunaan tanda tangan elektronik di persidangan merupakan bentuk dari perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Tanda tangan elektronik mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 j.o Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3

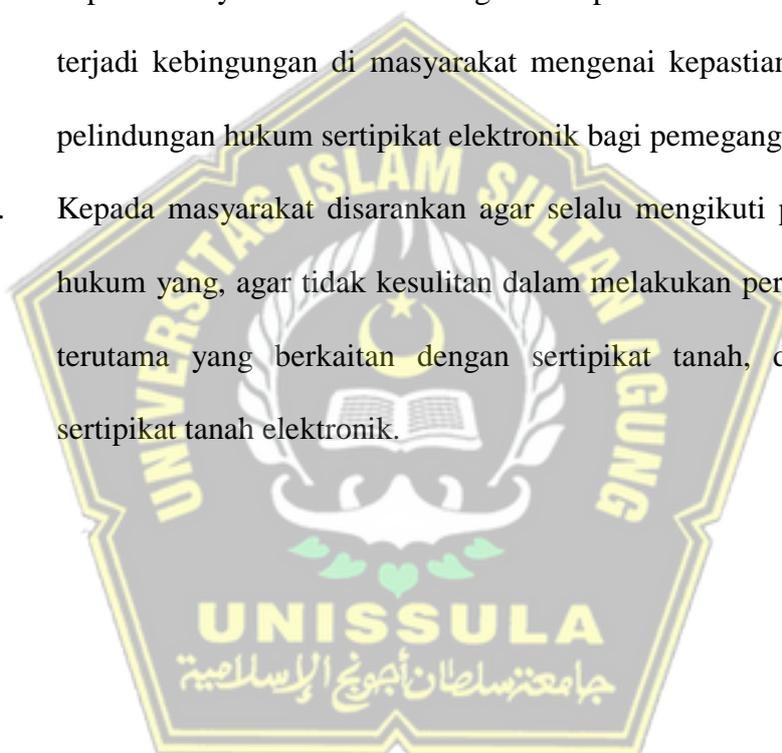
Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik sebagai jaminan kepemilikan hak atas tanah dijamin oleh Undang-undang. Perlindungan represif mengenai sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021, selain itu juga Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, selanjutnya data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah. Sedangkan perlindungan preventif untuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan Hash Code (metode untuk memverifikasi keaslian) dan QR Code (sebuah kode matriks yang dibuat agar isinya dapat diurai dengan kecepatan tinggi yang untuk membukanya dibutuhkan scan atau pemindaian) yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).

## B. Saran

Berdasarkan simpulan dalam penelitian diatas, saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah disarankan agar melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat terkait dengan sertipikat elektronik, agar tidak terjadi kebingungan di masyarakat mengenai kepastian hukum serta perlindungan hukum sertipikat elektronik bagi pemegang hak.
2. Kepada masyarakat disarankan agar selalu mengikuti perkembangan hukum yang, agar tidak kesulitan dalam melakukan perbuatan hukum terutama yang berkaitan dengan sertipikat tanah, dalam hal ini sertipikat tanah elektronik.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

- Al-Qur'an Surah An-Nuur* Ayat 42  
*Al-Qur'an Surah Al-Hadid* Ayat 2  
*Al-Qur'an Surah Al-Hadid* Ayat 7  
*Al-Qur'an Surah Al-Kahfi* ayat 26  
*Al-Qur'an Surah Yaasiin* ayat 33 -35

### B. Buku

- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad M.Ramli, 2006, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Asril Sitompul, 2001, *Hukum Internet: Pengenalan Mengenai Masalah Hukum di Cyberspace*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Barkatullah, Abdul Prasetyo, Halim Teguh, 2005, *Bisnis E-commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Jakarta.
- Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta.
- Budi Agus Riswandi, 2003, *Hukum dan Internet di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

- Budi Suhariyanto, 2013, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Cst Kansil, Christine, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Danang Widijawan, 2017, *E-logistics Contract: Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Multifunction, Keamanan Siber, dan Data Pribadi*, Keni Media, Bandung.
- Danrivanto Budhijanto, 2017, *Revolusi Cyberlaw Indonesia: Pembaruan dan Revisi UU ITE 2016*, Refika Aditama, Bandung.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1997, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta Jakarta.
- H. Hadari, HM, Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Jimmy Jose Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Lee.A.Bygrave, 2014, *Data Privacy Law: An International Perspectives*. Oxford University Press,UK.

- Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Retnowulan, Iskandar, 2005, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Ridwan Syahrani, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ronny Hanintijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Soemarno Partodihardjo, 2009, *Tanya Jawab Sekitar Undang-Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Van Apeldoorn, 1990, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua Puluh Empat, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

### C. Jurnal dan Penelitian

- Abdul Mukmin Rehas, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 (Oktober 2017).
- Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019.
- Ahmad Yani, Rezky Amalia Syafiin, Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan, *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 2021, Vol. 14 (1).
- Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, 2021.
- Chintya Agnesia, Farris Nur, Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018.
- David Banisar and Simon Davis, 1999, *Global Trends in Privacy Protection: An International Survey of Privacy, Data Protection, and Surveillance Laws and Development*, Paper.
- Devina, Relevansi Penggunaan Tanda Tangan Elektronik Dengan Kepastian Hukum Terhadap Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Medan, Tahun 2019.
- Dini Sukma, Ismi, Lisnawati, Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Dalam Perspektif Hukum Acara di Indonesia dan Belanda, *Jurnal Verstek*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2014.
- Dwi Purnama, Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia, 19 Maret 2021.
- Dwiky Bagus, Umar Ma'ruf, Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018.
- Fakhrul Rozi Yamali dan Ririn Noviyanti Putri, Dampak Covid-19 terhadap Ekonomi Indonesia, *Ekonomis, Journal of Economics and Business*, Volume 4, Nomor 2 Tahun 2020.
- Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, "Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA," *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Volume 1 Nomor 3 (Desember 2015).

- Risti Dwi, Shella, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Volume 2 Nomor 1 2022.
- Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014.
- Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Journal: Indonesian Notary*, Volume 3 No Nomor 3 (2021).
- Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 Tahun 2017.
- Tata Wijayanta, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14 Nomor 2 Mei 2014.
- Widya Pratiwi, Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 2, Nomor 9 September 2021.

#### **D. Peraturan Perundang – Undangan**

- Undang-undang Dasar Tahun 1945.
- KUHPerduta.
- Undang-undang 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 Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- 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 Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2001 tentang Badan Siber dan Sandi Negara

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, dsb.

#### **E. Internet**

<https://www.legalitas.org>,

<https://tte.kominfo.go.id/>,

<https://www.gramedia.com/>

<https://www.liputan6.com/>

