

---

---

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG  
SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ELEKTRONIK  
(Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**Christina Margaretha br. Tarigan<sup>1</sup>, Hasim Purba<sup>2</sup>, Mahmud Siregar<sup>3</sup>**

**Universitas Sumatera Utara, Medan**

email: christina@gmail.com<sup>1</sup>, hasimpurba@gmail.com<sup>2</sup>, mahmul@usu.ac.id<sup>3</sup>

***Abstract:** The electronic certificate program still has loopholes for abuse of authority by the government, especially for the general public who do not understand electronic certificates and also the electronic certificate program. Electronic certificates do not fulfill one of the objectives of the law, namely justice, because there are still many areas that have limited internet access. The legal basis for regulating the issuance of electronic-based certificates as the basis for proof of ownership of land rights is regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities which regulates electronic systems, electronic documents, data, databases and electronic signatures. Legal protection for holders of electronic-based land certificates in Medan City in terms of proving electronic land certificates is not a problem because electronic land certificates.*

***Keyword:** Legal Protection, Certificates, Electronic*

**Abstrak:** Program sertifikat elektronik masih saja memiliki celah penyalahgunaan kewenangan oleh pemerintah khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami tentang sertifikat elektronik dan juga program sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik tidak memenuhi salah satu tujuan hukum yakni keadilan dikarenakan masih banyak daerah yang memiliki akses internet yang terbatas. Dasar hukum pengaturan penerbitan sertifikat berbasis elektronik sebagai dasar atas bukti kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik di Kota Medan dari segi pembuktian sertifikat tanah elektronik tidak menjadi masalah karena sertifikat tanah elektronik.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum, Sertifikat, Elektronik

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok seseorang sebagai sumber pangan dan faktor produksi. Tanah mempunyai tujuan penting dalam kehidupan manusia dan merupakan komoditas yang harus dimiliki untuk menjalani kehidupan yang lebih sejahtera (Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti et al., 2022). Setiap orang berkeinginan untuk

memiliki dan menguasai tanah. Tanda kepemilikan sebuah tanah dapat dibuktikan dengan sebuah sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang secara hukum dan instansi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan (Al Farisi & Iqbal Fasa, 2022). Hukum pada hakikatnya bergerak secara dinamis seiring dengan perkembangan pola perilaku masyarakat dan dunia global, yang mengakibatkan

hukum sering tertinggal dalam mengikuti perubahan zaman dan perkembangan teknologi (Diana, 2025).

Sertifikat tanah dalam kehidupan sehari-hari sering menjadi persengketaan bahkan sampai ke pengadilan. Adrian Sutedi menyatakan bahwa hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan diselenggarakanlah pendaftaran tanah. Ketentuan pendaftaran tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia.

Sertifikat pada dasarnya dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah secara hukum. Data fisik dan data yuridis yang tertuang dalam sertifikat tanah mempunyai nilai kebenaran. Nama pemegang hak atas tanah harus tercantum dalam sertifikat, apabila tidak memenuhi unsur tersebut maka sertifikat tersebut dapat dicabut atau dibatalkan sehingga sertifikat tidak dapat dijadikan alat bukti dalam pengadilan sehingga sertifikat tanah harus ada kesesuaian data pemegang hak atas tanah (Apriani & Bur, 2020).

Keberadaan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah menjadi polemik, masyarakat dibuat resah, karena selama ini masyarakat terbiasa dengan sertifikat analog dan juga belum lama ini masyarakat telah menerima sertifikat tanah (analog) melalui program yang ada yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), akan tetapi secara tiba-tiba masyarakat sekarang ini diminta untuk menukar dengan yang sertifikat elektronik (Nasution & Ramadhani, 2023).

## METODE

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain, kajian empiris dunianya adalah *das sin* (apa kenyataannya). Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat (Rumia Hutaauruk & Sembiring, 2025).

Sifat penelitiannya adalah deskriptif analitis. Penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis adalah “penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwa tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan secara umum (Abdulkadir Muhammad, 2021).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Dasar Hukum Pengaturan Penerbitan Sertifikat Berbasis Elektronik Sebagai Dasar Atas Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Penerapan mengenai sertifikat elektronik yang tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan salah satu inovasi penting yang menjadi pedoman dalam pelaksanaannya. Tujuan dari sertifikat elektronik adalah menggantikan sertifikat tanah fisik, demi meningkatkan efisiensi dalam administrasi pertanahan, memperkuat keamanan data, serta mempercepat dan membuat layanan publik menjadi lebih transparan (Ashari et al., 2023).

Landasan hukum yang mendasari adanya transformasi digital adalah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah,

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.* Layanan pertanahan digital berupa sertifikat elektronik tersebut memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan dan ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau (Syarifatul Hidayah et al., 2024). Selain pemenuhan asas-asas tersebut, layanan pertanahan digital diharapkan mampu untuk menunjang peningkatan pelayanan di bidang pertanahan khususnya hak tanggungan elektronik secara efektif dan efisien yang senantiasa berinovasi seiring berkembangnya hukum dan teknologi informasi.

Latar belakang dari munculnya peraturan ini tidak lain adalah untuk membenahi sistem lama yang mungkin sudah usang dan tidak sesuai dengan eranya lagi serta bertujuan untuk modernisasi sistem pertanahan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi berbasis elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut nantinya tiap-tiap individu pemilik hak atas tanah diharapkan tidak lagi memegang dokumen kertas (analog, fisik, manual) lagi, akan tetapi semua sudah beralih ke dokumen elektronik (e-sertifikat) (Ranti Alifia Syadilla & Nathanael Abiel, 2025).

Sertifikat tanah elektronik ini merupakan bagian dari reformasi sistem pendaftaran tanah yang diharapkan mampu mengatasi berbagai persoalan pada sistem tradisional. Masalah seperti tumpang tindih kepemilikan tanah, praktik korupsi dalam pengurusan sertifikat, hingga kerentanan dokumen fisik diharapkan dapat diatasi melalui penerapan sertifikat elektronik.

Masyarakat akan lebih mudah dan aman dalam mengakses informasi kepemilikan tanah, sementara pemerintah dapat mengelola data pertanahan dengan sistem yang lebih kuat dan transparan.

### **Sertifikat Berbasis Elektronik Sebagai Alat Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah H Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah**

Sertifikat 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). Namun sertifikat tanah elektronik ini juga menimbulkan pertanyaan mengenai perlindungan hukumnya baik dari keamanan dan kedudukannya sebagai alat bukti dalam pengadilan (Silviana, 2021). 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.

Pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah agar terjamin kepastian hukum. Penerbitan sertifikat berbasis elektronik menjamin kepastian hukum yang sama dengan sertifikat tanah konvensional. Sertifikat elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), dan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah fisik, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam sengketa tanah, transaksi, dan urusan hukum lainnya.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik Di Kota Medan**

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik dan dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, maka keutuhan data pada sertifikat elektronik terjamin, artinya informasi pemegang hak atas tanah akan selalu utuh, tidak berubah, dan untuk kerahasiaannya telah dilindungi dengan menggunakan teknologi persandian dari BSSN. Sertifikat elektronik ini mendukung inisiatif *go green* pemerintah dengan mengurangi penggunaan kertas dan tinta, memfasilitasi dan mempercepat proses penandatanganan dan pelayanan, serta menerapkan tanda tangan digital yang menjamin otentikasi data, integritas, dan anti penolakan sertifikat tanah. Selain itu mudah dirawat dan dikelola, pengaksesan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja serta menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan, dan pencurian dokumen fisik. Nantinya informasi dilindungi dengan kode-kode pengkodean yang rumit sehingga hanya dapat dilihat oleh pihak tertentu dan tidak dapat diakses oleh pihak yang tidak berkepentingan (*illegal*).

Konsep perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari asas-asas hukum fundamental, termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Karena system penerbitan surat-surat bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat, maka sistem publikasi merupakan sistem negatif yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum. Perlindungan hukum terhadap sertifikat elektronik yang menggunakan *hash code*,

*QR code* dan tanda tangan elektronik merupakan nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang sertifikat tanah elektronik, yaitu meminimalisir pemalsuan sertifikat tanah, mencegah transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah dan memudahkan transaksi atas bidang tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dari segi pembuktian sertifikat tanah elektronik tidak menjadi masalah karena sertifikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023. Untuk keamanan pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertifikat 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) (Rejekiingsih, 2022).

### **SIMPULAN**

Penerbitan sertifikat berbasis elektronik sebagai dasar atas bukti kepemilikan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Program sertifikat elektronik ini memiliki celah penyalahgunaan kewenangan oleh pemerintah Khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu

sertifikat elektronik dan juga program sertifikat elektronik. Selain sertifikat elektronik, maka pendaftaran tanah pun akan dilakukan secara elektronik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. (2021). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya.
- Al Farisi, S., & Iqbal Fasa, M. (2022). PERAN UMKM (USAHA MIKRO KECIL MENENGAH) DALAM MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT. *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, 9(1). <http://ejurnal.iaipd-nganjuk.ac.id/index.php/es/index>
- Apriani, D., & Bur, A. (2020). KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. <https://doi.org/10.23920/jbhm.v5i2.11>
- Ashari, A., Umam, K., Setiawan, A., & Amalia, R. A. (2023). Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Tentang Hak Tanggungan Elektronik Ditinjau Dari Aspek Pelayanan Publik Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat. *Unizar Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i2.43>
- Diana, L. (2025). PELAKSANAAN SERTIPIKAT TANAH BERBASIS ELEKTRONIK IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC-BASED LAND CERTIFICATES. *Jurnal Ilmiah Metadata*, 7(1), 72–83.
- Nasution, N. R., & Ramadhani, R. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik. *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, 2(2).
- Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti, I Made Pria Dharsana, & Ni Made Puspasutari Ujianti. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH DIGITAL DIKAITKAN DENGAN KEAMANAN DATA PRIBADI. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 91–96. <https://doi.org/10.55637/jph.4.1.6590.91-96>
- Ranti Alifia Syadilla, & Nathanael Abiel. (2025). KEKUATAN HUKUM HASIL ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 12(6), 2415–2425. <https://doi.org/10.31604/jips.v12i6.2025>
- Rejekiningsih, T. (2022). ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2).
- Rumia Hutauruk, L., & Sembiring, R. (2025). ANALISIS PEMBERIAN MARGA PADA NAMA MELALUI PROSES MANGAIN KEPADA SUKU DI LUAR BATAK TOBA (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Balige Nomor 19/Pdt.P/2020/PN Blg). *Journal of Science and Social Research*, 2, 3029–3037.
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law & Governance Journal*, 4(1), 2621–2781. \
- Syarifaatul Hidayah, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, Aprilia Niravita, & M. Adymas Hikal Fikri. (2024). Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital. *Jurnal Ilmiah Nusantara ( JINU)*, 1(6)