



KEKUATAN HUKUM HASIL ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Ranti Alifia Syadilla, Nathanael Abiel

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Abstrak

Sertipikat elektronik merupakan kebijakan baru bagi pemegang hak atas tanah yang dikeleuarkan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai bentuk transformasi digital. Perubahan tersebut Perubahan tersebut mengalihkan sertipikat tanah dari bentuk fisik menjadi digital melalui proses alih media, yaitu digitalisasi dokumen yang tidak hanya sekedar melakukan pemindaian, tetapi juga mencakup autentikasi untuk menjamin keabsahan data. Tujuan penelitian untuk menganalisis kekuatan hukum terhadap hasil alih media data fisik dan data yuridis yang akhirnya akan terbit sertipikat elektronik dalam perspektif UU ITE dan hukum pertanahan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode normatif empiris, dengan teknik wawancara sedangkan data sekunder diperoleh dari kajian sejumlah pustaka dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini bahwa dalam kekuatan hukum hasil alih media data yuridis dan data fisik sertipikat non-elektronik menjadi sertipikat elektronik ditentukan oleh kesesuaian data dan base data yang valid sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 6 UU ITE.

Kata Kunci: Alih Media, Sertipikat Elektronik, Kekuatan Hukum.

PENDAHULUAN

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut "UUD NRI 1945"), negara memiliki kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penggunaannya wajib

diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini tidak hanya mencerminkan prinsip keadilan sosial, tetapi juga menegaskan bahwa pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah, tidak semata-mata bersifat ekonomis, melainkan juga memiliki dimensi sosial dan kemanusiaan yang mendalam. Dalam

*Correspondence Address : rantialifia05@gmail.com

DOI : 10.31604/jips.v12i6.2025. 1701-1710

© 2025UM-Tapsel Press

kerangka ini, tanah bukan sekadar barang tidak bergerak atau objek hukum, melainkan merupakan unsur vital yang menopang seluruh aspek kehidupan manusia. Fungsinya mencakup dimensi ekologis, ekonomi, budaya, hingga politik. Tanah menjadi ruang hidup, tempat bertani, tempat tinggal, sekaligus fondasi pembangunan nasional. Oleh karena itu, penguasaan dan pemanfaatan tanah harus dikelola secara adil dan berkelanjutan demi menunjang kesejahteraan rakyat serta menjamin keberlanjutan pembangunan bangsa di masa kini dan masa mendatang.

Memasuki era Revolusi Industri 4.0, ketika teknologi informasi dan digitalisasi meresap ke dalam hampir seluruh aspek kehidupan, termasuk sektor pelayanan publik, maka modernisasi sistem pertanahan menjadi suatu keniscayaan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut "Kementerian ATR/BPN") sebagai institusi negara yang berwenang dalam urusan pertanahan, turut mengambil langkah-langkah strategis untuk menjawab tantangan zaman melalui penerapan teknologi digital dalam pelayanan administrasi pertanahan. Berbagai sistem elektronik telah dikembangkan, seperti Zona Nilai Tanah (untuk selanjutnya disebut "ZNT"), Pemeriksaan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "SKPT"), dan Hak Tanggungan Elektronik. Implementasi sistem-sistem tersebut dilakukan secara bertahap, seiring dengan peningkatan infrastruktur dan kesiapan kelembagaan.

Salah satu tonggak penting dalam transformasi digital sektor pertanahan adalah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "Permen ATR/BPN

No. 3 Tahun 2023"). Peraturan ini menandai dimulainya era sertipikat tanah elektronik, menggantikan sertipikat analog atau fisik yang selama ini digunakan. Menurut ketentuan Pasal 3 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, sertipikat elektronik diterapkan dalam berbagai aktivitas pertanahan, antara lain: pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan dan pemutakhiran data, pencatatan perubahan, serta konversi dari dokumen analog ke dokumen digital.

Proses alih media ini melibatkan pengubahan data fisik dan data yuridis dari bentuk konvensional ke bentuk elektronik. Data fisik yang dikonversi antara lain mencakup gambar ukur, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, dan denah satuan rumah susun. Sementara itu, data yuridis mencakup risalah penelitian, berita acara, surat keputusan pejabat yang berwenang, serta dokumen hukum lainnya seperti akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT"). Pelaksanaan alih media untuk melahirkan sertipikat tanah elektronik mencakup validasi buku tanah dan surat ukur yang akan divalidasi dengan menggunakan aplikasi dari BPN yaitu Aplikasi SITATA yang bertujuan untuk menyiapkan data pertanahan dalam pelayanan pertanahan berbasis elektronik dengan verifikasi kelengkapan dan kebenaran data untuk menghasilkan lembar pengesahan sertipikat tanah elektronik.

Peralihan bentuk sertipikat tanah dari dokumen analog menuju format elektronik merupakan langkah besar dalam reformasi administrasi pertanahan yang tidak lepas dari tantangan substansial, khususnya dalam hal integrasi sistem dan komponen yang beragam. Transisi ini menuntut adanya penyesuaian menyeluruh, baik secara teknis maupun kelembagaan, yang mencakup analisis mendalam atas tingkat kompatibilitas sistem, efektivitas operasional, dan strategi mitigasi risiko

guna mencegah terjadinya gangguan dalam alur pelayanan publik. Dengan kata lain, keberhasilan digitalisasi sertipikat tanah tidak hanya terletak pada pengadopsian teknologi itu sendiri, melainkan juga pada bagaimana proses tersebut dirancang secara cermat dan diimplementasikan secara konsisten.

Salah satu aspek fundamental dalam proses ini adalah kesiapan infrastruktur digital yang memadai. Proses alih media dari fisik ke elektronik memerlukan langkah-langkah yang terstruktur, mulai dari kegiatan pemindaian dokumen, pengolahan dan penyuntingan data agar sesuai dengan standar sistem, hingga pengelolaan penyimpanan dan penyajian data yang terintegrasi (Laksono, 2018). Semua tahapan ini harus dilakukan dengan prinsip akurasi, keamanan data, dan kemudahan akses oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Namun demikian, aspek teknis bukanlah satu-satunya prasyarat keberhasilan alih media. Dalam kerangka hukum administrasi negara, efektivitas transformasi digital dalam sistem pertanahan juga sangat ditentukan oleh tata kelola organisasi yang solid. Diperlukan struktur organisasi yang jelas dan responsif, mekanisme koordinasi antarlembaga yang berjalan dengan baik, serta unit pengelola data yang memiliki kapasitas dan kompetensi dalam pengolahan dokumen elektronik. Hanya dengan fondasi tata kelola yang kuat, digitalisasi pertanahan dapat mencapai tujuan utamanya, yakni meningkatkan transparansi, memperkuat kepastian hukum, serta mempercepat pelayanan kepada masyarakat dalam koridor prinsip-prinsip *good governance* (Pinuji, 2016).

Pelaksanaan sertipikat tanah dalam format elektronik tidak mungkin berjalan secara optimal tanpa terlebih dahulu memastikan tersedianya data spasial bidang tanah yang presisi,

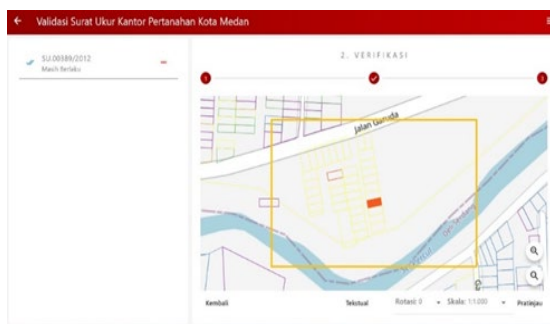
lengkap, dan tervalidasi secara nasional. Dalam konteks ini, proses alih media bukan sekadar aktivitas teknis pemindaian dokumen fisik ke dalam bentuk digital, melainkan mencakup serangkaian prosedur administratif dan hukum yang harus dilalui secara cermat. Salah satu tahapan penting adalah proses autentikasi dokumen sebagai upaya menjamin keabsahan dan integritas informasi yang dialihkan ke sistem elektronik. Autentikasi tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk berita acara alih media arsip yang memiliki kekuatan legal sebagai dasar pengakuan terhadap dokumen digital hasil konversi.

Pada realita lapangan, tidak dapat dipungkiri bahwa dinamika transisi dari sistem manual ke digital menimbulkan tantangan tersendiri. Dalam praktiknya, proses alih media menuntut ketelitian tinggi serta tanggung jawab penuh dari para petugas pertanahan, mengingat bahwa hasil akhir dari proses ini adalah sertipikat elektronik yang menjadi alat bukti kepemilikan atas tanah. Sertipikat ini harus memuat informasi yang valid baik dari sisi spasial—yakni lokasi dan batas bidang tanah—maupun dari sisi yuridis seperti data hak dan dokumen pendukung lainnya.

Di Kantor Pertanahan Kota Medan, implementasi alih media menghadapi hambatan pada tahap validasi, khususnya ketika data yang dikonversi tidak mampu mencapai skor validasi sebesar 100%. Kondisi ini secara langsung menghambat keberlanjutan proses digitalisasi, karena sistem hanya mengizinkan alih media pada data yang telah memenuhi standar validasi tertinggi. Selain itu, resistensi dari sebagian masyarakat juga muncul, dilatarbelakangi oleh keraguan terhadap sistem keamanan data elektronik serta kekhawatiran akan kemungkinan penyalahgunaan informasi yang

tersimpan secara digital. Ketidakpercayaan ini seringkali berakar dari ketidaktahuan atau ketidakpastian hukum mengenai bagaimana perlindungan data pribadi dan hak atas tanah dijamin dalam sistem digital.

Lebih lanjut, dalam proses validasi Surat Ukur sebagai bagian dari konversi data spasial, ditemukan sejumlah permasalahan teknis, seperti tumpang tindih (*overlapping*) bidang tanah. Kondisi ini tentu memerlukan penanganan teknis dan hukum yang tepat agar tidak menimbulkan konflik agraria di kemudian hari. Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan transformasi digital pertanahan tidak hanya bertumpu pada kesiapan teknologi, melainkan juga pada keandalan data serta penerimaan sosial dari para pemangku kepentingan.



Gambar 1
Contoh Tumpang Tindih Bidang Tanah yang sedang dilakukan Alih Media Surat Ukur Elektronik

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kota Medan

Berdasarkan gambar di atas yang terdapat proses alih media Surat Ukur Elektronik berarti dalam melakukan alih media digitalisasi data menuntut ketelitian yang tinggi dalam penyiapan data spasial. Pelaksanaan alih media di Kantor Pertanahan Kota Medan pada tahun 2025 dapat dilihat dari jumlah buku tanah di Kota Medan yaitu 406.938 sementara progress antara Pra Buku Tanah Elektronik (Pra BT-el) yang tercatat sejumlah 316.138 sama dengan 77,81% (tujuh puluh tujuh koma delapan satu persen) sementara Pra Surat Ukur

Elektronik (Pra SU-el) yang jumlah Surat Ukur di Kota Batam 518.518 dengan progress yang tercatat 272.857 atau sama dengan 68,17% (enam puluh delapan koma satu tujuh persen).

Tantangan besar yang dihadapi dalam masa transformasi elektronik ini yaitu proses dari alih media tersebut. Perlu diperhatikan bahwa dalam Buku Tanah Konvensional tidak hanya terdapat data yuridis, melainkan juga dokumen-dokumen pendukung yang telah ditandatangani, dan hasil dari proses alih media yaitu sertifikat elektronik. Penelitian ini akan menganalisis sesuai dengan prinsip-prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (untuk selanjutnya disebut "UU ITE").

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif-empiris, yakni suatu metode yang tidak hanya memeriksa norma hukum tertulis, tetapi juga berupaya memahami bagaimana norma-norma tersebut diimplementasikan dalam praktik nyata. Dalam melakukan kajian ini, penulis menggunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum positif yang relevan, antara lain UU ITE, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "PP No. 24 Tahun 1997"). Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk menggali dan mengembangkan pemahaman teoritik mengenai konsep-konsep hukum yang mendasari isu yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Dalam proses pengumpulan data, penulis memanfaatkan data sekunder sebagai sumber utama. Data sekunder tersebut meliputi literatur ilmiah seperti jurnal, buku-buku hukum yang relevan dengan topik pembahasan, serta laporan hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan substansial (Putri et al., 2024). Untuk melengkapi data normatif tersebut dan memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif tentang implementasi peraturan yang dikaji, penulis juga melakukan wawancara dengan pihak yang memiliki otoritas dan pengetahuan langsung terkait, yakni narasumber di Kantor Pertanahan Kota Medan. Wawancara ini dimaksudkan untuk menggali informasi praktis yang mencerminkan bagaimana regulasi-regulasi tersebut dijalankan di lapangan, serta untuk mengetahui kendala dan dinamika yang muncul dalam proses pelaksanaannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah berasal dari istilah Belanda "*cadastre*", yang merujuk pada catatan teknis mengenai luas, nilai, dan status kepemilikan suatu bidang tanah. Kata ini sendiri berakar dari bahasa Latin "*capistratum*", yang berarti daftar atau unit yang digunakan dalam sistem perpajakan tanah pada masa Romawi. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "PP No. 18 Tahun 2021"), yang disusun sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disebut "UUCK") sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022

tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut "UUPA"), dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali dalam kondisi tertentu, tugas tersebut dapat dilimpahkan kepada pejabat atau pelaksana lainnya. Dalam menjalankan tugas ini, Kepala Kantor Pertanahan mendapat bantuan dari PPAT serta pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu, sebagaimana diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Merujuk pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan dokumen resmi sebagai tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, selama data tersebut sesuai dengan informasi yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah terkait. Sertipikat dianggap sebagai bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa keterangan yang memuat data yuridis mencakup subjek hukum pemegang hak, status hak atas tanah serta data fisik meliputi lokasi, batas, dan luas bidang tanah memiliki kekuatan hukum dan wajib dianggap benar oleh hakim, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Ketentuan ini sejalan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut prinsip pendaftaran negatif yang mengarah pada sistem positif. Sertipikat sendiri merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu kesatuan

dengan sampul khusus yang bentuknya ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (Santoso, 2013).

Keberadaan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah memegang peranan penting dalam menentukan kekuatan pembuktian dari suatu sertifikat hak atas tanah. Sistem ini pada dasarnya berfungsi sebagai mekanisme untuk menguji validitas dan legitimasi hukum dari sertifikat yang diterbitkan oleh otoritas pertanahan. Melalui proses publikasi tersebut, informasi mengenai status hukum tanah menjadi terbuka dan dapat diakses oleh masyarakat, sehingga mencegah terjadinya sengketa akibat ketidaktahuan atau ketidakjelasan mengenai hak atas tanah tertentu. Dalam konteks ini, sistem publikasi tidak hanya menjadi instrumen administratif semata, melainkan juga menjelma sebagai jaminan bagi terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan kata lain, melalui sistem publikasi, negara memberikan ruang bagi pihak-pihak yang merasa berkepentingan untuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat memperoleh kekuatan hukum penuh, sehingga keberadaan sertifikat yang telah melalui tahapan publikasi menjadi bukti otentik yang dapat diandalkan dalam pembuktian hak di hadapan hukum (Indrayanto, 2006).

Sistem pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan suatu mekanisme yang dibangun dan dijalankan secara terstruktur, teratur, dan berkesinambungan untuk menghimpun, mengelola, menyimpan, serta menyajikan informasi dan data mengenai bidang-bidang tanah, termasuk status hukum dan peralihan hak atasnya. Sistem ini bukan sekadar prosedur administratif, melainkan menjadi fondasi penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pihak yang memiliki kepentingan atas tanah. Di dalam sistem pendaftaran tanah, terdapat mekanisme publikasi yang

berfungsi sebagai sarana pemberitahuan kepada publik atas adanya suatu peristiwa hukum terkait tanah, seperti peralihan hak atau penerbitan sertifikat.

Dalam praktiknya, sistem publikasi ini terbagi menjadi tiga bentuk utama. Pertama, sistem publikasi positif, yaitu sistem yang menjadikan data dan informasi yang tercantum dalam pendaftaran sebagai bukti mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, kecuali terbukti ada cacat hukum yang serius. Kedua, sistem publikasi negatif, yang tidak memberikan jaminan kepastian hukum secara absolut terhadap data yang terdaftar, sehingga memungkinkan adanya gugatan dari pihak ketiga. Ketiga, sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu "pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Pernyataan tersebut mengandung makna bahwa pemerintah selaku penyelenggara pendaftaran tanah berkewajiban untuk memastikan penyajian data yang akurat dalam buku tanah dan peta pendaftaran.

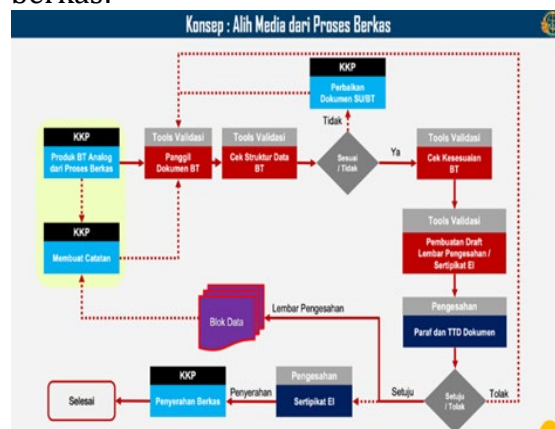
Hal yang sama berlaku terhadap sertifikat hak atas tanah, sepanjang data yang tercantum di dalamnya konsisten dengan informasi yang terdapat dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Kondisi ini menunjukkan kecenderungan positif, mengingat dalam sistem ini kebenaran data yang disajikan dijamin. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat hak atas tanah merupakan produk dari kegiatan pendaftaran tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, serta berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Namun demikian, kekuatan pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih membuka kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain (Nurtanto, 2019).

Adanya UU Cipta Kerja yang menegaskan bahwa dalam Pasal 147, yaitu “tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lain yang terkait dengan tanah. Tanda bukti tersebut dapat berbentuk elektronik.” Dalam hasil implementasi dari Pasal tersebut, maka dikeluarkannya Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Transformasi elektronik yang tadinya sertipikat analog berbentuk lembaran kertas, kini menjadi elektronik yang hanya memuat selebar kertas. Hal tersebut karena adanya proses alih media data yuridis dan data fisik menjadi elektronik. Ketentuan Pasal 3 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 diatur bahwa sistem sertipikat elektronik diterapkan dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta dalam pelaksanaan kegiatan alih media.

Meskipun definisi alih media tidak dijelaskan secara eksplisit dalam Peraturan Menteri tersebut, Pasal 33 menyatakan bahwa alih media merupakan proses pengubahan surat ukur menjadi Surat Ukur Elektronik (SU-el) dan buku tanah menjadi Buku Tanah Elektronik (BT-el). Dengan demikian, alih media dipahami sebagai kegiatan konversi data surat ukur ke dalam bentuk surat ukur elektronik dan pengubahan data buku tanah menjadi BT-el, yang dilaksanakan melalui tahapan verifikasi dan validasi terhadap data fisik pada surat ukur serta data yuridis pada Buku Tanah yang berasal dari sertipikat analog.

Kegiatan Verifikasi Data pada Proses Alih Media dilakukan dengan memeriksa kesesuaian Data yang tersimpan pada Sistem Elektronik.

Kegiatan Validasi Data pada Proses Alih Media dilakukan dengan memeriksa struktur Data dan kelengkapan isian Data yang tersimpan pada Sistem Elektronik. Pelaksanaan alih media pada layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah diproses melalui: kegiatan alih media surat ukur dan buku tanah, dan pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatannya, alih media dilakukan dengan 2 (dua) proses, yaitu: alih media dari proses berkas, dan alih media tanpa berkas (non PNBPN). Berikutnya di bawah ini adalah alur proses alih media dari proses berkas:



Gambar 2
Konsep Alih Media dari Proses Berkas

Sumber: Kementerian ATR/BPN

1. Proses Alih Media melalui proses berkas (Pelayanan PNBPN), karena untuk melakukan layanan pertanahan harus diawali oleh proses alih media sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik. Maka dalam proses perbuatan hukum, contoh: pada proses Peralihan Hak Sertipikat yang dimohonkan awalnya sertipikat analog maka pada saat dalam proses peralihan hak tersebut harus melakukan proses alih media terlebih dahulu

2. Pemohon melakukan pelayanan Jual Beli (Sertipikat Analog)

3. Membayar PNBPN Jual Beli-Peralihan Hak

4. Kemudian akan dilakukan proses alih media oleh petugas pelaksana

atau pejabat yang ditunjuk dengan step-step di bawah ini melalui aplikasi SITATA:

- a. Pelaksana melakukan pemeriksaan data spasial dan tekstual;
 - b. Pengesahan Spasial (Surat Ukur) menjadi SU-el oleh pejabat yang ditunjuk; dan
 - c. Pengesahan Tekstual (Buku Tanah) menjadi BT-el oleh pejabat yang ditunjuk.
5. Proses pembuatan catatan Jual-Beli
 6. Pengesahan dalam bentuk Tanda Tangan Elektronik (untuk selanjutnya disebut "TTE") catatan Jual Beli oleh Pejabat yang ditunjuk
 7. Pencetakan Sertipikat Elektronik edisi Jual Beli
 8. Penyerahan Sertipikat Elektronik di loket pertanahan hasil dari permohonan jual beli yang telah dilakukan proses alih media tersebut.

Dalam Pasal 5 ayat (3) UU ITE menegaskan bahwa "Informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini", secara perundang-undangan bukti dalam kepemilikan hak atas tanah tidak harus dalam bentuk tertulis melainkan dapat menggunakan dokumen elektronik, pengertian dokumen elektronik tertuang dalam Pasal 1 angka 12 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, 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, symbol atau perforasi yang

memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".

Syarat formil tentang kedudukan elektronik dan dokumen elektronik dapat dijadikan barang bukti di pengadilan, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Buku Tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam sistem elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan daftar isian buku tanah (Pasal 163A Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019");

2. Bentuk Sertipikat dapat berupa dokumen elektronik yang dibuat dari ekstraksi basis data Buku Tanah melalui sistem elektronik serta dapat dicetak menggunakan daftar isian (Pasal 178A Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019);

3. Tanda bukti hak atas tanah (Hak Milik, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan Hak Tanggungan) termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik/dokumen elektronik (Pasal 147 UU Cipta Kerja); dan

4. Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik dan hasilnya dapat berupa dokumen elektronik (Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023).

Ketentuan mengenai persyaratan materiil terkait penggunaan alat bukti elektronik diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa agar suatu informasi atau dokumen

elektronik dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di pengadilan, dokumen tersebut harus memenuhi unsur-unsur penting, seperti ketersediaan, integritas, dan keautentikan. Sejalan dengan hal tersebut, keberadaan Pasal 147 UU Cipta Kerja memperkuat legitimasi sertipikat tanah elektronik. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penggunaan sertipikat elektronik sebagai dokumen bukti hak atas tanah tidak bertentangan dengan ketentuan hukum positif, khususnya dalam konteks pembuktian di pengadilan.

Sertipikat tanah elektronik merupakan bentuk bukti kepemilikan yang sah secara elektronik sebagaimana diakui dalam UU ITE. Proses digitalisasi dari alih media data fisik dan yuridis hak atas tanah yang sebelumnya bersifat non-elektronik ke dalam bentuk sertipikat elektronik secara khusus diatur dalam Pasal 6 UU ITE. Pasal tersebut menegaskan bahwa informasi atau dokumen elektronik dianggap sah apabila informasi yang termuat di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin integritasnya, dan dapat dipertanggungjawabkan guna menggambarkan suatu kondisi atau keadaan. Oleh karena itu, proses alih media tidak sekadar melakukan digitalisasi berupa pemindaian dokumen kertas, melainkan harus disertai dengan langkah autentikasi untuk memastikan keaslian dan validitas dokumen elektronik yang dihasilkan.

Proses alih media ke sertipikat elektronik, pejabat pelaksana alih media di Kantor Pertanahan melakukan validasi dan verifikasi data melalui aplikasi SITATA. Proses alih media tersebut dapat dilakukan jika hasil validasi terhadap Buku Tanah dan Surat Tanah wajib mencapai skor 100% (seratus persen). Berdasarkan wawancara dengan Bapak Saut Halmoan Simarmata sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di

Kantor Pertanahan Kota Medan, yang menjadi salah satu masalah adalah *platform* pemetaan digital yang digunakan. Dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) menggunakan aplikasi OpenStreetMap, sedangkan pada sertipikat analog sistem yang digunakan yaitu Google Maps. Perbedaan tersebut menimbulkan ketidaksesuaian data alamat objek tanah, misalnya alamat yang sebelumnya pada sertipikat analog adalah di "Jalan Asrama" kemudian berubah menjadi "Jalan Asri" dalam sistem baru berbasis elektronik. Perubahan tersebut tidak hanya membingungkan pemilik hak atas tanah tersebut, tetapi juga menyulitkan Kantor Pertanahan karena Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan hal apapun seperti ganti alamat secara keseluruhan, karena basis data (*database*) dikendalikan langsung dari Pusat Data dan Informasi (PUSDATIN) BPN.

Mengenai pada saat proses alih media Buku Tanah, apabila ditemukan adanya tumpang tindih pada bidang tanah, maka proses tersebut tidak dapat dilanjutkan hingga permasalahan diselesaikan. Tumpang tindih ini umumnya disebabkan oleh perbedaan teknologi pemetaan yang digunakan antara masa lalu dan saat ini. Ketika sertipikat analog diterbitkan, teknologi dan sistem informasi yang digunakan pada waktu itu sudah dianggap paling mutakhir dan akurat sesuai dengan kondisi perkembangan teknologi saat itu. Namun, dengan kemajuan pesat di bidang teknologi informasi dan geospasial, metode pencatatan serta pemetaan objek pertanahan telah mengalami transformasi signifikan. Saat ini, proses digitalisasi dan penerbitan sertipikat elektronik menggunakan teknologi yang jauh lebih presisi, termasuk integrasi data spasial digital yang mengandalkan referensi geospasial yang lebih akurat.

Perbedaan tersebut mengakibatkan adanya ketidaksesuaian antara data lama (analog) dengan baru (elektronik), yang pada akhirnya dapat mengakibatkan adanya tumpang tindih informasi terkait batas, dan lokasi pada bidang tanah tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, diketahui bahwa apabila terjadi kasus tumpang tindih, maka pelaksana teknis di lapangan Kantor Pertanahan akan melakukan langkah verifikasi melalui pengukuran ulang. Selain itu, petugas pelaksana akan melakukan penataan batas (*boudary adjustment*) untuk menyesuaikan data spasial yang tercatat dalam dokumen analog dengan kondisi aktual yang akan diinput ke dalam sistem sertifikat elektronik. Sekalipun Pasal 5 ayat (2) UU ITE menyebutkan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia, bukan berarti informasi atau dokumen elektronik atau hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sempurna (Pamungkas, 2025).

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut "KUHPerdata") serta pandangan yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, salah satu unsur utama yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta otentik adalah keberadaan tanda tangan sebagai bentuk pengesahan. Pada tahap akhir proses alih media Buku Tanah dan Surat Ukur ke dalam bentuk elektronik, dokumen hasil konversi tersebut akan disahkan dengan menggunakan Tanda Tangan Elektronik, berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU ITE, yang menyatakan bahwa "setiap orang yang terlibat dalam Tanda Tangan Elektronik berkewajiban memberikan pengamanan atas Tanda Tangan Elektronik yang digunakannya", ketentuan ini menegaskan bahwa keabsahan dan

perlindungan atas dokumen elektronik tidak hanya bergantung pada sistem yang digunakan, tetapi juga pada tanggung jawab individu dalam menjaga autentikasi data keamanan sebelum membubuhi TTE tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 UU ITE yang terdapat syarat minimal TTE tersebut dapat mempunyai kekuatan hukum dan keabsahan hukum yang sah yaitu menggunakan asas praduga kehandalan (*presumption de fiabilite*) yang memberikan kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan manuskrip.

Sebagai bentuk dari ketentuan hukum terkait keabsahan dokumen elektronik, dokumen-dokumen yang berasal dari hasil digitalisasi atau pemindaian dokumen fisik, seperti Buku Tanah dan Surat akan dibubuhi dengan segel elektronik oleh pejabat yang berwenang. Segel elektronik berfungsi sebagai alat verifikasi keaslian serta menjamin bahwa dokumen tersebut belum mengalami perubahan sejak disahkan secara digital. Untuk semakin memperkuat validitas dokumen, pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan akan membubuhkan TTE. Proses ini menunjukkan keterlibatan langsung otoritas resmi dalam menjamin integritas dan otentisitas dokumen.

Pada dasarnya, proses alih media ini bersifat setengah elektronik (*hybrid*), artinya dalam pembuatan sertifikat elektronik masih menggunakan metode campuran (Nusantara, 2018). Beberapa tahap masih dilakukan secara manual menggunakan dokumen kertas, yang kemudian dialihkan ke bentuk elektronik oleh pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan. Berdasarkan hal tersebut meskipun telah dilakukan alih media Surat Ukur dan/atau Buku Tanah menjadi dokumen elektronik dan telah dibubuhi TTE oleh pejabat yang bewenang, pekerjaan yang dilakukan oleh manusia tidak luput dari

kemungkinan kesalahan dan dapat terjadinya *human error*, seperti kesalahan dalam menginput nama subjek hak pemegang atas tanah, nomor bidang, atau data dan lainnya. Kesalahan-kesalahan tersebut dapat mempengaruhi validitas data dalam sistem elektronik yang hasil akhirnya adalah sertipikat elektronik.

SIMPULAN

Sertipikat elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, merupakan hasil dari digitalisasi alih media sertipikat analog, baik data yuridis dan data fisik. Alih media adalah merupakan proses pemindahan informasi atau dokumen dari suatu bentuk media fisik menjadi format elektronik. Keabsahan sertipikat tersebut tergantung pada validitas data hasil alih media, sejalan dengan Pasal 6 UU ITE yang menyatakan bahwa informasi elektronik harus dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan. Keabsahan sertipikat elektronik sebagai bukti penguasaan tanah ditentukan oleh kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam Sertipikat Elektronik.

Kantor Pertanahan Kota Medan perlu secara konsisten dan berkelanjutan meningkatkan kualitas data tektual maupun data spasial, serta memastikan kesiapan data dalam format elektronik. Upaya ini menjadi langkah strategis dalam mendukung efektivitas dan kualitas penerapan sertipikat elektronik. Dan peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) perlu dilakukan melalui berbagai pelatihan serta keterlibatan aktif dalam implementasi layanan berbasis elektronik. Selain itu, penting juga untuk menyelenggarakan kegiatan sosialisasi dan publikasi secara luas mengenai

pelaksanaan sertipikat elektronik kepada masyarakat dan *stakeholder* lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Indrayanto, U. (2006). Perubahan Pokok Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 Dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 36(3), 289–305.

Laksono, R. (2018). Pemanfaatan Teknologi Digital dalam Proses Alih Media Arsip Statis. *Diplomatika: Jurnal Kearsipan Terapan*, 1(1), 47–60.
<https://doi.org/10.22146/diplomatika.28271>

Nurtanto, S. (2019). Implementasi Pasal 32 ayat 2 PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Studi Putusan Pengadilan Nomor 179/Pdt/2018/Bdg. *Jurnal Bina Wakya*, 14(5), 2701–2714.
<https://doi.org/https://doi.org/10.33758/mbi.v14i5.399>

Nusantara, P. (2018). Model Manajemen Data Pada Pengelolaan Arsip Elektronik: Penerapan Data Management Body of Knowledge. *Jurnal Kearsipan*, 13(1), 55–76.

Pamungkas, P. W. (2025). *Menguji Kekuatan Pembuktian E-Sertifikat Hak Atas Tanah*. Hukumonline.com.
<https://www.hukumonline.com/berita/a/menguji-kekuatan-pembuktian-e-sertifikat-hak-atas-tanah-lt67d2de32caf8b/>

Pinuji, S. (2016). INTEGRASI SISTEM INFORMASI PERTANAHAN DAN INFRASTRUKTUR DATA SPASIAL DALAM RANGKA PERWUJUDAN ONE MAP POLICY. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(1), 48–64. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.31>

Putri, G., Fionita, J., & Matheus, J. (2024). Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit. *Jurnal Supremasi*, 14(2), 1–15.
<https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i2.3810>

Santoso, U. (2013). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.