



## **DAMPAK PERUBAHAN REGULASI SERTIFIKAT TANAH DARI SISTEM MANUAL KE SISTEM DIGITAL TERHADAP KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH**

Parulian Panggabean<sup>1</sup>, Yoyon M Darusman<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Pamulang

[gabetvone@gmail.com](mailto:gabetvone@gmail.com)<sup>1</sup>, [dosen00040@unpam.ac.id](mailto:dosen00040@unpam.ac.id)<sup>2</sup>

### **Kata kunci:**

Sertifikat Tanah Elektronik, Kepastian Hukum, Digitalisasi Pertanahan, Hukum Agraria.

### **Abstrak**

Digitalisasi sertifikat tanah merupakan bagian dari reformasi hukum administrasi pertanahan di Indonesia yang ditujukan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan dan kepastian hukum hak atas tanah. Perubahan regulasi dari sistem manual ke sistem digital menimbulkan implikasi yuridis terhadap kedudukan sertifikat sebagai alat bukti hak serta mekanisme perlindungan hukum bagi pemegang hak. Penelitian ini bertujuan menganalisis dampak perubahan regulasi sertifikat tanah dari sistem manual ke sistem digital terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Tangerang Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif sertifikat tanah digital telah memperoleh legitimasi hukum melalui peraturan perundang-undangan, namun secara empiris implementasinya masih menghadapi kendala struktural dan kultural yang berpotensi memengaruhi kepastian hukum. Oleh karena itu, penguatan regulasi, kapasitas kelembagaan, dan perlindungan hukum preventif menjadi prasyarat penting dalam sistem pertanahan digital.

### **Pendahuluan**

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam negara hukum sebagaimana menuntut adanya kejelasan norma, konsistensi penerapan, dan jaminan perlindungan hak bagi setiap warga negara. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum hak atas tanah menjadi aspek krusial karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan strategis yang tinggi. Oleh karena itu, negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin kepastian hukum melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tertib dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 83.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut secara eksplisit tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama perlindungan hukum hak atas tanah.<sup>2</sup> Selanjutnya, Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam praktiknya, pendaftaran tanah di Indonesia selama ini diselenggarakan melalui sistem manual yang berbasis dokumen fisik. Sertifikat tanah dalam sistem ini diposisikan sebagai alat bukti kuat sebagaimana ditegaskan kembali dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.<sup>3</sup> Namun, sistem manual tersebut tidak terlepas dari berbagai persoalan, seperti tumpang tindih data pertanahan, lambannya pelayanan administrasi, serta tingginya potensi sengketa akibat ketidaksinkronan data fisik dan yuridis.<sup>4</sup>

Seiring perkembangan teknologi informasi dan tuntutan reformasi birokrasi, pemerintah melakukan transformasi sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi sertifikat tanah. Kebijakan ini memperoleh dasar hukum melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang menandai peralihan paradigma dari sertifikat fisik ke sertifikat berbasis data elektronik. Pasal 3 peraturan tersebut menegaskan bahwa sertipikat elektronik memiliki fungsi dan kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang diterbitkan secara konvensional.<sup>5</sup>

Meskipun demikian, perubahan regulasi tersebut menimbulkan persoalan hukum baru, khususnya terkait kepastian hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik. Dalam perspektif hukum pembuktian, dokumen elektronik harus memenuhi prinsip keaslian, integritas, dan keterjaminan akses. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, yang mengakui informasi dan/atau dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum

---

<sup>2</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>3</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>4</sup> R. Ramadhani, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 27 No. 3, 2020, hlm. 534–536

<sup>5</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

yang sah.<sup>6</sup> Namun, dalam praktiknya, masih terdapat kekhawatiran masyarakat terhadap keamanan data dan mekanisme perlindungan hukum apabila terjadi sengketa atau gangguan sistem.

Kota Tangerang Selatan sebagai wilayah perkotaan dengan intensitas transaksi pertanahan yang tinggi menjadi lokasi yang relevan untuk mengkaji implementasi sertifikat tanah digital. Dinamika empiris di wilayah ini mencerminkan pertemuan antara norma hukum dan praktik administrasi pertanahan. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis dampak perubahan regulasi sertifikat tanah dari sistem manual ke sistem digital terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Tangerang Selatan.

## **Metode**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris yang bertujuan menganalisis pengaturan hukum sertifikat tanah elektronik serta implementasinya dalam praktik administrasi pertanahan. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah dan sertifikat tanah elektronik, meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, serta Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pendekatan empiris dilakukan untuk menelaah implementasi regulasi tersebut dan dampaknya terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dengan menempatkan hukum sebagai praktik sosial (*law in action*). Data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan aparatur Kantor Pertanahan dan masyarakat pemegang sertifikat tanah elektronik, serta data sekunder berupa bahan hukum primer.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Data dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, dengan mengaitkan temuan empiris pada norma hukum dan teori kepastian hukum, sehingga diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kesesuaian antara pengaturan normatif dan realitas penerapan sertifikat tanah digital.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **A. Perubahan Regulasi Sertifikat Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum**

Secara normatif, sertifikat tanah merupakan produk hukum administrasi negara yang diterbitkan oleh pejabat berwenang dan berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Kepastian hukum yang melekat pada sertifikat ditentukan oleh kejelasan dasar hukum, prosedur penerbitan, serta mekanisme perlindungan hukum bagi pemegang

---

<sup>6</sup> Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

hak. Dalam konteks sertifikat tanah elektronik, legitimasi normatif diperoleh melalui Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang menegaskan kesetaraan kedudukan sertifikat elektronik dengan sertifikat fisik.<sup>7</sup>

Namun, sejumlah penelitian hukum menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan regulasi, melainkan juga oleh konsistensi penerapan dan efektivitas perlindungan hukum.<sup>8</sup> Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat beritikad baik, perlu dimaknai ulang dalam konteks sertifikat elektronik, khususnya terkait pembuktian itikad baik dan validitas data digital.

## **B. Dampak Empiris Sertifikat Tanah Digital terhadap Kepastian Hukum**

Hasil penelitian empiris di Kota Tangerang Selatan menunjukkan bahwa digitalisasi sertifikat tanah memberikan dampak positif terhadap efisiensi dan transparansi pelayanan pertanahan. Proses administrasi menjadi lebih cepat dan risiko kehilangan dokumen fisik dapat diminimalkan. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa digitalisasi administrasi pertanahan berkontribusi pada peningkatan kualitas pelayanan publik.<sup>9</sup>

Namun demikian, dari perspektif kepastian hukum, masih ditemukan beberapa kendala. Pertama, keterbatasan literasi digital masyarakat menyebabkan ketergantungan tinggi pada aparat pertanahan. Kedua, kekhawatiran terhadap keamanan data elektronik memunculkan persepsi ketidakpastian hukum, terutama dalam konteks pembuktian hak. Ketiga, belum optimalnya mekanisme penyelesaian sengketa berbasis sistem digital menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik.<sup>10</sup> Dengan demikian, digitalisasi sertifikat tanah menuntut penguatan regulasi turunan dan kesiapan kelembagaan agar kepastian hukum tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif.

## **Kesimpulan**

Perubahan regulasi sertifikat tanah dari sistem manual ke sistem digital secara normatif telah memperoleh dasar hukum yang jelas dan sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UUPA, PP Pendaftaran Tanah, dan UU ITE. Namun, secara empiris, implementasinya di Kota Tangerang Selatan masih menghadapi kendala struktural dan kultural yang berpotensi memengaruhi kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan kapasitas kelembagaan, serta

---

<sup>7</sup> T. Prasetyo & A. Wijayanti, "Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah," *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 34 No. 1, 2022, hlm. 95–97.

<sup>8</sup> R. Aprillia & S. S. Nugroho, "Digitalisasi Pendaftaran Tanah dan Implikasinya terhadap

<sup>9</sup> D. A. Putri, "Tantangan Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 1, 2023, hlm. 118.

<sup>10</sup> A. Hidayat, "Reformasi Administrasi Pertanahan Berbasis Digital," *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 18 No. 4, 2021, hlm. 516.

perlindungan hukum yang adaptif agar sertifikat tanah digital benar-benar mampu menjamin kepastian hukum secara berkelanjutan.

### **Daftar Pustaka**

- Aprillia, R., & Nugroho, S. S. (2021). Digitalisasi pendaftaran tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 10(2), 245–260. <https://doi.org/10.33331>
- Harsono, B. (2018). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Hidayat, A. (2021). Reformasi administrasi pertanahan berbasis digital. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 18(4), 507–520. <https://doi.org/10.54629>
- Prasetyo, T., & Wijayanti, A. (2022). Sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah. *Mimbar Hukum*, 34(1), 89–104. <https://doi.org/10.22146>
- Putri, D. A. (2023). Tantangan implementasi sertifikat tanah elektronik di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 112–129. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol53.no1>
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Ramadhani, R. (2020). Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah. *IUS QUIA IUSTUM Law Journal*, 27(3), 531–548. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol27.iss3.art6>
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia. (2008). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Republik Indonesia. (2016). Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.