

Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Sah Hak Milik Atas Tanah Menurut Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Mien Soputan^{1*}, Vonny Anneke Wongkar¹, Christine Salomie Tooy¹

¹Universitas Sam Ratulangi Manado, Indonesia

 mien Soputan@gmail.com^{1*}

Abstrak

ARTICLE INFO

Received
5 Juli 2026
Revised
8 Agustus 2026
Accepted
30 Agustus 2026

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan mengikat sertifikat elektronik hak milik atas tanah dan faktor-faktor penghambat dalam penerapan sertifikat tanah elektronik yang diberikan oleh Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. Penelitian ini di Provinsi Sulawesi Utara, di beberapa kota dan kabupaten menggunakan metode Penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Disamping itu dipergunakan juga metode Penelitian empiris dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Pengumpulan data primer dan data sekunder dilakukan dengan tiga (3) pendekatan : 1.pendekatan peraturan (PERMEN ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023), 2. pendekatan konsep (kekuatan mengikat sertifikat elektronik hak milik atas tanah) 3. pendekatan analisis hukum (hambatan hambatan dalam penerapan digitalisasi sertifikat elektronik dalam pengalihan hak atas tanah.)

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Sertifikat Elektronik, Pengalihan Hak Milik Atas Tanah.

Diterbitkan oleh
ISSN

Website

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Sektor pertanahan memiliki peran vital dalam perekonomian dan stabilitas sosial, karena kepastian hukum hak atas tanah menjadi landasan utama. Salah satu inovasi krusial yang diusung oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam mewujudkan e-government adalah kebijakan sertifikat elektronik (sertifikat-el) yang tertuang dalam Peraturan Kementrian ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat-el ini diharapkan dapat menggantikan sertifikat tanah konvensional dalam bentuk fisik, menjanjikan kemudahan, kecepatan, dan keamanan yang lebih baik. Pendaftaran tanah di Indonesia selama ini masih mengandalkan sertifikat fisik sebagai satu-satunya bukti sah kepemilikan. Meskipun telah berjalan selama beberapa dekade, sistem ini menghadapi berbagai kelemahan fundamental. Salah satu masalah utama adalah kerentanan terhadap pemalsuan, kehilangan, dan kerusakan fisik. Kasus-kasus sengketa tanah yang marak, sering kali dipicu oleh sertifikat ganda atau sertifikat palsu, menunjukkan perlunya modernisasi. Proses pengurusan sertifikat fisik juga dikenal lambat, birokratis, dan sering kali tidak transparan, yang membuka celah bagi praktik korupsi dan pungutan liar. Kondisi ini tidak

hanya merugikan masyarakat, tetapi juga menghambat efisiensi ekonomi dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Dasar pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia secara hierarkis diatur di dalam Pasal 19 UUPA dimana teknis pelaksanaannya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik, pemaknaan dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri tersebut yakni 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. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertifikat elektronik (sertifikat-el) (Ridho,2011).

Dokumen Elektronik dalam Permen Sertifikat elektronik dan hasil cetaknya dikategorikan sebagai alat bukti hukum yang sah. Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertifikat yaitu ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pendaftaran tanah berbunyi : “Dokumen dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan Sertifikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai Sertifikat elektronik”. Saat ini Sertifikat elektronik menduduki peranan yang sangat besar selayaknya Paspor dalam bentuk elektronik tidak dapat dipisahkan dari proses penguasaan hak atas tanah. Sertifikat dalam bentuk elektronik bertujuan untuk mengurangi tingkat penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan Sertifikat konvensional yang berbentuk buku hak atas tanah dan dokumen ukur tentang hak penguasaan tanah yang artinya ada beberapa lembaga yang sudah diberikan wewenang dan berhak mendapatkan informasi kemudian diletakkan didalam Sertifikat tersebut untuk dan kepastian hukum yang jelas. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Tanda bukti kepemilikan tanah disebut dengan sertifikat tanah yang mempunyai fungsi utama sebagai bukti kepemilikan tanah dan sebagai bukti hak tanggungan (Parangin,1996). Berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memuat tentang kepemilikan tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan pemerintah secara teratur dan terus menerus yang dilakukan untuk memberikan kejelasan yang sah dibidang pertanahan dengan diberikan bukti kepemilikan dan pemeliharaan tanah (Harsono,2005). Pada umumnya masyarakat di pedesaan belum memahami tentang hak kepemilikan tanah secara otentik dengan adanya sertifikat tanah. Mereka melakukan transaksi pengalihan tanah seperti jual beli tanah hanya persetujuan dua belah pihak dengan kwitansi pembayaran. Dari sisi ini penerapan sertifikat elektronik menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses penerapannya.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Sumber data yang dikaji adalah peraturan yang terkait dengan isu hukum seperti Peraturan Kementrian ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, dimana data primer akan diperoleh dari hasil wawancara dengan responden, dalam hal ini data dari Badan Pertanahan, Kepala Desa, dan masyarakat di desa. Demikian juga dari pihak pemerintah kabupaten , kota dan responden pemilik tanah sertifikat elektronik.

Metode penelitian hukum empiris ini dilakukan untuk melihat kenyataan-kenyataan yang ada di masyarakat tentang pengalihan hak atas tanah yang ber sertifikat elektronik.

Di samping metode penelitian empiris maka penelitian ini menggunakan metode juridis normatif, dimana data-data yang ada merupakan data sekunder yang diperoleh melalui bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundangan tentang pertanahan, dan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah dan peraturan lain yang terkait, kemudian bahan hukum sekunder yang terdapat dalam literatur-literatur dan tulisan-tulisan dari para ahli yang berkaitan dengan penelitian ini. Selanjutnya penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, artinya hasil analisis tidak bergantung kepada data dari segi jumlah (kuantitatif), tetapi data yang ada dan terkumpul akan dianalisis dari berbagai sudut secara holistik dan juga diolah dan dianalisis secara normatif kualitatif.

A. Tipe Penelitian

Di dalam penelitian ini akan digunakan kombinasi metode penelitian normatif dan metode sosiolegal. Dengan digunakan kombinasi metode penelitian ini maka tahapan penelitian yang pertama akan digunakan adalah metode penelitian normatif yang kemudian disusul dengan penggunaan metode penelitian empiris. Penelitian normatif yaitu : penelitian yang bersifat sejarah hukum, hukum positif, perbandingan hukum, maupun yang bersifat prakiraan (Hartono,2014).

B. Pendekatan Penelitian

Untuk pendekatan penelitian normatif dilakukan melalui dua macam pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni dengan melakukan kajian dari sudut perundang-undangan yang ada kaitan nya dengan judul penelitian, dan pendekatan *konseptual* yaitu pendekatan konsep-konsep hukum tentang kepastian hukum kekuatan mengikat penerapan sertifikat elektronik sebagai bukti kuat kepemilikan atas tanah.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

Adapun tempat untuk melakukan penelitian ini adalah Provinsi Sulawesi Utara di beberapa kota dan kabupaten. Pertama-tama yaitu dengan menggunakan sarana dan prasana perpustakaan Fakultas Hukum Unsrat maupun perpustakaan Unsrat dan tempat perpustakaan Provinsi Sulawesi Utara. Kemudian langsung kepada Badan Pertanahan, pemerintah desa di beberapa kota dan kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara, dan juga kepada masyarakat yang mempunyai kepemilikan tanah yang bersertifikat Elektronik.

D. Analisis Data

Bahan dan data penelitian yang sudah terkumpul akan dikelola dengan menggunakan metode deskriptif yuridis yaitu dengan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan yang mengkaji asas-asas hukum yang menjadi dasar perundang-undangan, dan pendekatan konseptual yaitu pendekatan konsep-konsep hukum. Untuk analisis kenyataan hukum dengan pendekatan sosio - legal untuk menganalisa persoalan data hukum dan fakta hukum di lapangan. Juga akan ditelusur dari pendekatan penerapan sertifikat elektronik bukti kuat kepemilikan hak atas tanah serta kendala dalam penerapannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Dan Peraturan Yang Berlaku.

Kepastian adalah unsur yang tak terpisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum yang tertulis. Tanpa nilai kepastian, hukum akan kehilangan signifikansinya, karena tidak bisa lagi menjadi acuan perilaku bagi individu. Seiring dengan pesatnya perkembangan zaman di era globalisasi saat ini yang ditandai dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi maka tentunya berbagai aspek dibidang pemerintahan perlu untuk melakukan penyesuaian. Telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian tersebut, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 yang merupakan perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, dimana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara. penyelenggaraan Negara dengan berbasis pada sistem elektronik dapat diterapkan pada berbagai aspek bidang pemerintahan, termasuk didalamnya di bidang pertanahan, bahkan secara spesifik dapat diterapkan pada mekanisme sistem pendaftaran tanah beserta dengan luarannya. Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut kemudian diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Rangka Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertipikat elektronik (sertipikat-el) (Lia Nuraini, 2022)

Dokumen Elektronik dalam Permen Sertifikat elektronik dan hasil cetaknya dikategorikan sebagai alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah. Dalam penyelenggaraan sistem elektronik untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data. Kategori data fisik sebagai Dokumen Elektronik yaitu: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang. Sedangkan data yuridis berupa berbagai risalah penelitian, berita acara, dan keputusan terkait dengan data yuridis. Termasuk tanda bukti hak, sertifikat, SK Menteri termasuk juga akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Sedangkan penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali, atau penggantian sertifikat manual menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang telah terdaftar. Data berbentuk elektronik merupakan kenyamanan karena telah menggeser dokumen konvensional yang semula ditulis diatas kertas. Dokumen elektronik lebih mudah digunakan karena sifatnya yang fleksibel, mudah diedit, digandakan, didistribusikan dan disimpan. Dokumen elektronik telah mempunyai kekuatan hukum telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, salah satunya sebagai alat bukti dalam proses persidangan di pengadilan. pada kasus-kasus tertentu dokumen elektronik bersifat rahasia, hanya orang-orang tertentu yang dapat mengaksesnya. Oleh karena itu, keamanan data dokumen elektronik perlu dilindungi, dengan berbagai kode-kode tertentu atau kata sandi di perangkat *hardware* maupun *software* (Edmon, (2010).. Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertifikat yaitu ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pendaftaran tanah berbunyi: "Dokumen dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan sertifikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai sertifikat elektronik".

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah. Proses pendaftaran tanah menghasilkan penerbitan dokumen yang menunjukkan bukti hak yang berperan sebagai alat bukti yang sah. Bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia selalu berbentuk fisik, yaitu selebar kertas yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat fisik ini telah menjadi simbol kepastian hukum selama puluhan tahun, namun seiring berjalannya waktu model fisik ini mulai menunjukkan berbagai kelemahan, antaranya adalah rentan terhadap kerusakan, pemalsuan, kehilangan, dan proses pengurusan yang memakan waktu lama.

Kelemahan-kelemahan ini tidak hanya menghambat efektivitas pelayanan publik, tetapi juga membuka celah bagi praktik-praktik ilegal seperti mafia tanah. Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, pemerintah memperkenalkan sertipikat-el sebagai solusi inovatif (Hastri, 2021). Penggunaan sertipikat-el mencerminkan pergeseran paradigma fundamental, dari pendekatan fisik ke pendekatan digital. Sertifikat-el merupakan dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik. Hal ini dimungkinkan berkat penggunaan tanda tangan elektronik dan sistem keamanan digital yang canggih. Dengan adanya sertipikat-el, data pertanahan menjadi terintegrasi dalam suatu basis data elektronik yang terpusat, memungkinkan akses yang lebih cepat, efisien, dan transparan. Transformasi sertifikat elektronik ini mendukung budaya *paperless office* di era digital, sehingga menjadikannya lebih mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses dimanapun dan kapanpun. Transformasi ini menjadi penting mengingat di era digital saat ini, kebutuhan akan transparansi dan efisiensi dalam pengelolaan data semakin mendesak. Salah satu masalah utama adalah kerentanan terhadap pemalsuan, kehilangan, dan kerusakan fisik. Kasus-kasus sengketa tanah yang marak, sering kali dipicu oleh sertifikat ganda atau sertifikat palsu, menunjukkan perlunya modernisasi. Proses pengurusan sertifikat fisik juga dikenal lambat, birokratis, dan sering kali tidak transparan, yang membuka celah bagi praktik korupsi dan pungutan liar. Kondisi ini tidak hanya merugikan masyarakat, tetapi juga menghambat efisiensi ekonomi dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Perubahan teknologi informasi dalam pelayanan publik menjadi hal penting, seperti transformasi digital pelayanan pertanahan yang diwujudkan secara bertahap dengan dimulainya pelayanan pertanahan manual menjadi elektronik. Sertifikat elektronik sebagai identitas digital berkembang pesat menuju implementasi e-government dengan penerapannya memberi jaminan keamanan yang tidak dapat dimanipulasi, dirusak atau disalahgunakan. Penggantian sertifikat manual ke sertifikat elektronik dan pengurusan sertifikat elektronik yang baru oleh masyarakat di Kelurahan Kakaskasen satu Kota Tomohon Provinsi Sulawesi Utara, tidak ada kendala karena pada umumnya masyarakat di Kelurahan tersebut meyakini pentingnya sertifikat elektronik dalam rangka memberikan keamanan sebagai pemegang hak atas tanah memberikan perlindungan dari pemalsuan sertifikat dan keamanan dari sertifikat ganda (Hastri, 2021.). Berkaitan dengan sertifikat analog yang bertransformasi ke sertifikat elektronik menjadikan data tanah menjadi valid dan meminimalisir adanya sengketa tanah dan tumpang tindih. Efisiensi dan efektivitas yang tinggi dalam administrasi pertanahan, memberikan berbagai keuntungan atas keamanan dan transparansi dalam kepemilikan tanah. Sertifikat elektronik memastikan keaslian data dengan menunjukkan siapa pemegang hak atas tanah dan memberikan perlindungan dari penyangkalan yang dapat dibuktikan. Penggunaan sertifikat elektronik dapat membantu mengurangi praktek mafia tanah (Catherine Susantio, 2024). Proses pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah, sehingga tanah yang dimiliki oleh individu atau lembaga dapat terdaftar di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah adalah proses pengumpulan dan pengolahan informasi fisik serta yuridis mengenai area tanah yang akan terdaftar, yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya dokumen yang menjadi bukti hak, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA). Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan melalui sertifikat yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak bersifat permanen, maksudnya adalah sertifikat bisa dibatalkan jika ada cacat hukum. Peralihan hak atas tanah dan hak milik dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti penjualan, barter, sumbangan, pendaftaran data perusahaan, serta penyusunan dokumen hukum lainnya untuk pengalihan hak. Namun, untuk proses peralihan hak melalui lelang, pendaftaran hanya diperbolehkan jika dilengkapi akta yang disusun oleh PPAT yang memiliki kewenangan sesuai dengan aturanyang ada (Murni, 2021).

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah, sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah terhadap pemilik hak atas tanah. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah kepada masyarakat. Undang Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang secara rinci mengatur tentang tanah, seperti peraturan perundang-undangan lainnya, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri. Permasalahan tanah yang sering terjadi akibat peralihan hak atas tanah yang bersertifikat elektronik, terjadi di beberapa kota/Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara. Di Kota Tomohon Kelurahan Kakaskasen dua terjadi sengketa tentang tanah warisan yang tidak bersertifikat dan diperjual belikan sehingga si pembeli tidak bisa mengurus sertifikat elektronik disebabkan tanah yang dialihkan melalui jual beli tsb terdapat penolakan dari beberapa ahli waris dan terjadilah sengketa tanah. Sengketa tsb diselesaikan secara musyawarah mufakat melalui pemerintah desa/kelurahan (Ivan E.A Dasum,2025). Tanah tanpa sertifikat hanya memberikan ruang hak kepada seseorang yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki namun belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Kedudukan tanah yang belum bersertifikat secara hukum belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat dan sah, berisiko disengketakan. Untuk sahnya kepemilikan hak atas tanah, pemiliknya dapat mengajukan permohonan sertifikat ke Kantor Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk mendapatkan kepastian hukum dan pengakuan kepemilikan dari negara. Sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukumnya sangat ditentukan oleh kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan alas hak termasuk dalam kebenaran materil, bukti perolehan hak dan cara perolehan hak. Meskipun alas haknya benar, namun jika proses lahirnya hak atas tanah tidak benar, maka hak atas tanah tersebut menjadi lemah berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat artinya : harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Sertifikat sebagai alat pembuktian hak tersebut belum kuat sebagai alat bukti yang sah (legal) apabila hak-hak atas tanah tersebut diperoleh dengan cara yang tidak sah (illegal) atau dengan cara perbuatan melawan hukum. Namun sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Fakta yang ditemukan di lapangan di Kabupaten Minahasa masyarakat mulai menyadari pentingnya sertifikat elektronik, mereka bermohon untuk mendapatkan sertifikat elektronik melalui pendaftaran tanah. Ada juga yang ingin mengganti buku sertifikat dengan sertifikat elektronik sehingga Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa melancarkan pembuatan sertifikat pemilikan tanah melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap) untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dengan ketentuan akan diproses bila memenuhi syarat dan kepengurusannya bisa secara online (Biki,2026). Secara hukum tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya, setelah adanya akibat dari tanah yang belum jelas kepemilikannya, maka pemerintah melalui Badan Pertanahan mengadakan sosialisasi dalam rangka pengurusan sertifikat elektronik terhadap tanah tanah yang belum bersertifikat untuk menyadarkan warga dalam rangka memberikan pemahaman tentang hak kepemilikan atas tanah yang sah dan terhindar dari mafia tanah. Seseorang yang telah mendaftar tanahnya akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat oleh BPN.

Selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang salah atau lalai menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut (Maria Sumardjono, S.W, 2016). Dengan sertifikat tersebut seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut kemudian diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Rangka Pendaftaran Tanah.

Faktor - Faktor Penghambat Dalam Penerapaaan Digitalisasi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Pengalihan Hak Milik Atas Tanah.

Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas ke elektronik. Di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik (Abaidata, Y. (2021). Salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik elektronik. Program ini dilakukan secara bertahap termasuk dengan setipikat-el dengan telah diterbitkannya PERMEN ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Adanya Peraturan Menteri tersebut menjadi polemik, dan masyarakat dibuat resah karena belum lama ini masyarakat telah mendapatkan jutaan sertifikat tanah analog melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL tiba-tiba masyarakat diminta menukarnya dengan e-sertifikat. Seolah-olah kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah saling bertentangan, tidak terencana dan tidak sistematis (Agustina, E. (2021). PERMEN ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tersebut memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan dan ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau. Proses pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah, sehingga tanah yang dimiliki oleh individu atau lembaga dapat terdaftar di kantor pertanahan. Hal ini krusial untuk memastikan bahwa tanah yang dikuasai memiliki catatan yang mencakup jenis hak, luas, kondisi, batas, lokasi, serta identitas pemilik atau penguasanya. Pendaftaran tanah adalah proses pengumpulan dan pengolahan informasi fisik serta yuridis mengenai area tanah yang akan terdaftar, yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya dokumen yang menjadi bukti hak, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA). Peraturan Kementrian ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah, memicu pro dan kontra di masyarakat berkaitan dengan sertifikat elektronik, meskipun layanan pendaftaran tanah secara elektronik sejatinya telah ada dalam Pasal 35 ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Agustina, E. (2021).. yang menyatakan bahwa "data pendaftaran tanah akan disimpan dan ditampilkan secara bertahap dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. " Dokumen yang direkam dengan peralatan elektronik atau mikro film memiliki kekuatan pembuktian setelah ditandatangani serta diberi cap oleh Kepala Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari terhadap masalah pertanahan, masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat.

Pemanfaatan, pengelolaan, dan penggunaan tanah, terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya konflik diantara masyarakat (Oldi,2026). Keamanan dan privasi data seseorang merupakan masalah yang sensitif dalam pengembangan digitalisasi di era modern sekarang. Terkait dengan sertifikat tanah fisik, yang akan diganti dengan sertifikat elektronik pun juga begitu, seiring dengan masyarakat Indonesia yang semakin berkembang dengan teknologi maka perhatian dan kekhawatiran terhadap sistem keamanan menyebabkan banyak timbulnya keraguan di pemikiran masyarakat. Terkait kemananan masyarakat ini, kementerian ATR/BPN mengklaim bahwa sistem yang akan digunakan dijamin terlaksana dengan baik. Di sisi lain ada beberapa kalangan masyarakat yang mengaitkan keamanan digitalisasi sertifikat elektronik ini dengan kasus e-KTP yang sempat viral akibat isu kebocoran data pribadi, dikarenakan Indonesia saat ini masih mengalami darurat kebocoran data. Upaya mewujudkan kepastian hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dari eksistensi dari aparat-aparat pemerintah yang terkait dengan prosedur pendaftaran tanah terutama Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang diberikan kewenangan untuk melakukan pengaturan penguasaan pemilikan tanah. Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia sangat ditentukan pula oleh kemampuan aparat pelaksana pendaftaran tanah dalam melakukan pengolahan data dan penyajian data pendaftaran tanah dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kebijakan peluncuran sertifikat tanah elektronik ini ternyata menuai pro dan kontra. Kontra masyarakat pengguna e-certificate karena masih takut dan masih kurang percaya dengan keakuratan data dalam sertifikat elektronik, takut diretas, kebocoran data, tidak bisa dijadikan jaminan utang di bank, mempertanyakan kekuatan pembuktian di pengadilan dan budaya merasa nyaman menahan akta dalam bentuk kertas atau analog, sehingga berbagai keresahan masyarakat dengan munculnya keinginan pemerintah untuk menerapkan akta-el (Nafan, M. (2022). Kendala yang ada dalam pengalihan hak milik atas tanah bersertifikat elektronik : Belum semua daerah memiliki dukungan sistem online yang stabil, kendala literasi digital, sebagian pemilik tanah, terutama generasi tua, kesulitan beradaptasi dengan sistem aplikasi, masalah akses akun digital risiko kendala autentikasi jika perangkat atau nomor telepon pemilik berubah, Ketergantungan internet membutuhkan jaringan internet dan perangkat yang memadai untuk pengecekan data.

Pemberlakuan sertifikat 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 sejengkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi. 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. 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 prasarannya. kesiapan SDM, validasi data fisik dan data yuridis yang belum rampung, dan pendaftaran tanah secara lengkap di beberapa Kota dan Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara belum selesai. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan melakukan upaya upaya percepatan dan inovasi sehingga dapat menyelesaikan hambatan-hambatan dalam menerapkan sertipikat-el. Fakta yang didapati di lapangan bahwa pengalihan tanah/jual

beli tanah yang berrsertifikat elektronik di Provinsi Sulawesi Utara belum berjalan lancar dan sulit diterima oleh pembeli.

KESIMPULAN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah ("Peraturan Menteri") adalah produk hukum yang relatif baru di bidang pertanahan. Dengan berlakunya peraturan ini, sertifikat hak atas tanah berbentuk buku akan digantikan oleh sertifikat hak atas tanah elektronik yang dapat diunduh dan dicetak. Banyak pro dan kontra mengenai hal ini, termasuk masalah kekuatan pembuktian sertifikat elektronik tersebut.

Perubahan bentuk sertifikat tradisional menjadi sertifikat elektronik merupakan lompatan besar yang berpengaruh untuk menuju implementasi *E-Government* dan dapat menjadi alat perlindungan hukum yang kuat terhadap hak atas tanah, selama proses digitalisasi yang dijalankan sesuai dengan validasi menyeluruh dan didukung dengan infrastruktur hukum yang mendukung. Meskipun sertifikat elektronik menawarkan banyak kemudahan dan keuntungan, banyak pro dan kontra mengenai hal ini, termasuk masalah kekuatan pembuktian sertifikat elektronik tersebut. Implementasinya tidak lepas dari berbagai tantangan meliputi infrastruktur yang belum merata, kurangnya literasi digital di kalangan masyarakat dan aparat, serta ancaman siber seperti pemalsuan sertifikat. Dilain sisi keamanan sertifikat tanah elektronik, banyak pihak meragukannya, meskipun telah dilindungi berbagai kode tertentu, karena masalah keamanan data belum menjadi budaya birokrasi. Sertifikat tanah elektronik memiliki beberapa kelemahan utama, terutama terkait risiko peretasan siber, kerentanan data terhadap validasi sepihak, potensi masalah saat pembuktian di pengadilan, serta kesenjangan akses teknologi bagi sebagian masyarakat.

Data digital rentan terhadap serangan peretas (hacker), pencurian data, atau kerusakan sistem pada pangkalan data pemerintah yang bisa mengancam validitas kepemilikan. Masyarakat di pedesaan dan juga kelompok lanjut usia kesulitan mengakses atau memverifikasi sertifikat digital mereka karena keterbatasan pemahaman teknologi informasi. Dokumen digital bisa lebih sulit dihadirkan atau diverifikasi keaslian fisiknya dibandingkan dokumen kertas tradisional di proses peradilan. Sistem validasi digital yang lemah, berisiko memicu kesalahan input atau perubahan data sepihak akibat celah pada sistem instansi terkait.

REFERENSI

- Aziza, Nadya Nurul, Monry Fraick Nicky Gillian Ratumbuysang, dan Maulana Rizky. "Pengaruh Toko Ritel Modern Terhadap Eksistensi Ritel Tradisional Di Kecamatan Banjarmasin Selatan." *TECHBUS (Technology, Business and Entrepreneurship)* 1, no. 2 (2023).
- Effendi, Taufiq. *Reformasi Birokrasi dan Iklim Usaha*. Jakarta: Konstitusi Press, 2013.
- Fauziah, S. Risti Ayu. "Pengawasan Penanaman Modal Oleh Sub Bidang Pengawasan dan Pengendalian pada Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu (BPMP) Kabupaten Indramayu" (2013): 25–26. Diakses pada 15 Februari 2026.
- Hadi, Sopyan, Ari Rahmad Hakim B.F., dan Diman Ade Mulada. "Perlindungan Hukum Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Terhadap Praktik Monopoli Dilihat dari Perspektif Hukum Persaingan Usaha." *Commerce Law* 2, no. 1 (2022).

- Kartasasmita, Ginandjar. "Membangun Ekonomi Rakyat untuk Mewujudkan Indonesia Baru yang Dicitakan." Disampaikan di depan Gerakan Mahasiswa Pasundan, Bandung, 27 September 2001.
- Listiani. *Fleksibilitas Pasar Tradisional*. Bandung: Pikiran Rakyat, 2009.
- Nurkariani, Ni Luh. "Analisis Perbandingan Ritel Modern dan Ritel Tradisional di Kecamatan Buleleng dengan Konsep Marketing Mix 4P Product, Price, Place, Physic Evidence." *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis* 12, no. 1 (2019).
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021.
- Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional.
- Rahmawati, Susurama, dan Rizki Amalia. *Pengawasan Pemerintahan*. Bandung: Cendikia Press, 2020.
- Rosfadhila, Meuthiah. "Mengukur Dampak Keberadaan Supermarket Terhadap Pasar Tradisional." *SMERU*, No. 22, April–Juni 2007.
- Sujanto. *Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Sumarwan, Ujang. *Strategi Pemasaran dalam Perspektif Perilaku Konsumen*. Bogor: IPB Press, 2019.
- Terry, G. R. *Manajemen Dasar, Pengertian dan Masalah*. Edisi revisi, cetakan 1. Jakarta: Bumi Aksara, 2001.
- Utomo, Tri Joko. "Persaingan Bisnis Ritel: Tradisional VS Modern." *Jurnal Fokus Ekonomi* 6, no. 1 (2011).
- Wasi Bintaro, Rahadi. "Aspek Hukum Zonasi Pasar Tradisional dan Modern." *Jurnal Dinamika Hukum* 10, no. 3 (September 2010).
- Wenderstejt, Christian Y. S. *Kasubag Perencanaan dan Keuangan Dinas Perdagangan Kabupaten Minahasa Selatan*, 2024.
- Wawancara dengan Daine Lantang, S.E., M.A.P., Sekretaris Dinas Perdagangan Kabupaten Minahasa, 21 Juli 2026.
- Wawancara dengan Deisy Engkol, Asisten Kepala Toko Alfamart di Desa Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, 29 Juli 2025.
- Wawancara dengan Feronika Kairupan, Chief of Store Indomaret di Kakaskasen Satu, Kota Tomohon, 3 Agustus 2026.
- Yolanda Averina, Rayon, dan I Gst. Ngurah Jaya Agung Widagda. "Analisis Pendapatan Warung Tradisional dengan Munculnya Toko Modern (Minimarket) di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung." 27, no. 2 (2021).