

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH

A JURIDICAL REVIEW OF ELECTRONIC LAND REGISTRATION BASED ON GOVERNMENT REGULATION OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 18 OF 2021 CONCERNING MANAGEMENT RIGHTS, LAND RIGHTS, APARTMENT UNITS, AND LAND REGISTRATION

Destianty Ghaniyy Ursy¹⁾, Ide Prima Hadiyanto²⁾, Irwan Yulianto³⁾

[1destianty29@gmail.com](mailto:destianty29@gmail.com)

¹Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

²Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

³Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kepastian hukum pendaftaran tanah secara elektronik dan prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Latar belakang penelitian ini adalah transformasi digital di bidang pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas pelayanan publik. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah elektronik dapat memberikan kepastian hukum jika dilaksanakan sesuai ketentuan, namun menghadapi tantangan infrastruktur, sumber daya manusia, dan keamanan data. Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi terhadap pengembangan kebijakan pertanahan digital di Indonesia.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Elektronik, Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

This study examines the legal certainty of electronic land registration and the procedures for transferring land rights based on Government Regulation No. 18 of 2021 Concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration. The background of this research is the digital transformation in the land sector aimed at improving efficiency, transparency, and accountability in public services. The method used is normative legal research with statutory and

conceptual approaches. The results show that electronic land registration can provide legal certainty if implemented in accordance with the regulations, but faces challenges in infrastructure, human resources, and data security. This research is expected to contribute to the development of digital land policy in Indonesia.

Keywords: Electronic Land Registration, Legal Certainty, Transfer of Land Rights.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara berkesinambungan oleh pemerintah, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis terkait bidang tanah, ruang atas maupun bawah tanah, dan satuan rumah susun. Proses ini mencakup pula penerbitan surat tanda bukti hak, yang berfungsi menjamin kepastian serta perlindungan hukum atas hak-hak tersebut, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keberadaan sistem pendaftaran tanah memiliki peran strategis dalam mengurangi potensi sengketa akibat ketidakjelasan status atau hak kepemilikan. Seiring perkembangan teknologi informasi dan agenda reformasi birokrasi, sistem pendaftaran tanah mengalami transformasi dari mekanisme manual menjadi berbasis elektronik. Digitalisasi ini diimplementasikan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia. Tujuan utamanya adalah mewujudkan layanan publik yang efisien, transparan, akuntabel, serta mampu meningkatkan akurasi dan keamanan data pertanahan.

Pendaftaran tanah elektronik menawarkan sejumlah keunggulan, antara lain percepatan proses administrasi, adanya jejak audit digital, pengurangan praktik pungutan liar, dan sistem pengarsipan yang lebih aman. Namun, penerapannya tidak terlepas dari tantangan, terutama keterbatasan infrastruktur di daerah tertentu, kurangnya literasi digital aparat pelaksana, dan keraguan masyarakat terhadap keabsahan sertifikat elektronik sebagai alat bukti di pengadilan. Perbandingan dengan sistem manual menunjukkan bahwa, meskipun arsip fisik rentan rusak dan dimanipulasi, sistem elektronik memerlukan perlindungan siber yang kuat untuk menjaga integritas dan kerahasiaan data.

Perubahan sistem ini juga memengaruhi tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kini dituntut lebih cermat dalam memverifikasi dokumen digital, identitas para pihak, dan keaslian transaksi. Oleh karena itu, diperlukan panduan teknis yang jelas serta pelatihan memadai bagi PPAT, disertai edukasi bagi masyarakat khususnya di wilayah pedesaan, agar mampu memanfaatkan layanan secara efektif dan menghindari ketimpangan informasi. Sosialisasi yang masif dan inklusif menjadi prasyarat penting untuk membangun kepercayaan publik terhadap sistem baru ini. Dengan demikian, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji efektivitas pendaftaran tanah elektronik dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum, sekaligus menelaah prosedur serta persyaratan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan kebijakan pertanahan digital di Indonesia, baik dari sisi regulasi maupun implementasi praktis di lapangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif atau doktrinal, yaitu kajian yang berfokus pada analisis bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, doktrin ahli, dan putusan pengadilan. Sifatnya konseptual dan teoretis, tanpa penelitian lapangan, dengan tujuan menelaah kaidah hukum yang berlaku dan penerapannya. Metode ini tepat untuk membahas kepastian hukum dan prosedur peralihan hak atas tanah elektronik, karena keduanya memerlukan telaah mendalam terhadap norma dan prinsip hukum yang berlaku. Fokus kajian diarahkan pada analisis ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah beserta regulasi terkait pendaftaran tanah elektronik.

Dua pendekatan digunakan dalam penelitian ini. Pertama, pendekatan perundang-undangan dengan menelaah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan peraturan terkait seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, serta regulasi sistem elektronik lainnya, untuk memahami pengaturan hukum positif secara sistematis. Kedua, pendekatan konseptual yang mengkaji konsep-konsep hukum terkait pendaftaran tanah, kepastian hukum, asas kehati-hatian, hak atas tanah, dan keabsahan alat bukti elektronik, dengan merujuk pada pemikiran para ahli untuk analisis yang lebih kritis. Bahan hukum primer meliputi UUPA, UU ITE, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksana terkait. Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum, artikel jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, buku, dan publikasi resmi dari Kementerian ATR/BPN. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan hukum dengan praktik pendaftaran tanah elektronik di lapangan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Perkembangan teknologi mendorong peralihan dari sistem manual ke elektronik, yang diharapkan dapat menghadirkan layanan pertanahan lebih cepat, efisien, dan akuntabel. Namun, transformasi ini menimbulkan tantangan terkait jaminan kepastian hukum, baik dari sisi regulasi, infrastruktur, maupun kesiapan masyarakat. Sistem elektronik memanfaatkan basis data digital, tanda tangan elektronik, dan audit log, yang meminimalkan risiko manipulasi serta mempercepat proses pelayanan. Meski memiliki potensi besar, keamanan siber dan keterbatasan infrastruktur menjadi tantangan serius. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan landasan hukum yang tegas bagi sertifikat elektronik, menempatkannya setara dengan sertifikat fisik sesuai Pasal 84, dan didukung oleh UU ITE yang mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti sah. Regulasi ini

juga mengatur perlindungan data dan integrasi sistem untuk memperkuat transparansi dan akuntabilitas.

Kendala implementasi meliputi kesenjangan digital, kurangnya pemahaman masyarakat, dan keraguan sebagian praktisi hukum terhadap keabsahan dokumen elektronik. Pemerintah merespons dengan sosialisasi, pelatihan, dan penguatan keamanan sistem. Di wilayah yang infrastruktur dan literasi digitalnya memadai, pendaftaran elektronik terbukti lebih cepat, aman, dan transparan. Keberhasilan sistem ini memerlukan sinkronisasi antara regulasi, teknologi, dan sumber daya manusia, serta pengawasan ketat untuk mencegah penyalahgunaan. Edukasi publik menjadi kunci untuk mengubah paradigma masyarakat yang masih memercayai sertifikat fisik. Dengan roadmap implementasi yang jelas dan evaluasi berkala, pendaftaran tanah elektronik berpotensi menjadi sistem yang lebih unggul daripada metode manual dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia.

Peralihan hak atas tanah secara elektronik, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, merupakan inovasi pelayanan pertanahan yang bertujuan mempercepat proses administrasi, meningkatkan transparansi, serta mengurangi pungutan liar. Sistem ini tetap berlandaskan prinsip hukum pertanahan, yaitu kejelasan subjek, objek, dan dasar peralihan hak. Prosesnya meliputi pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang menggunakan tanda tangan elektronik tersertifikasi, pengunggahan dokumen digital ke sistem ATR/BPN, verifikasi data oleh petugas, hingga penerbitan sertifikat tanah elektronik yang memiliki kekuatan hukum setara sertifikat fisik, dilengkapi QR code dan metadata sebagai identitas digital. Keunggulan sistem ini antara lain adanya jejak audit digital, integrasi data dengan instansi terkait, serta keamanan berbasis enkripsi dan teknologi blockchain terbatas untuk menjaga integritas informasi. Meskipun memberikan efisiensi dan kepastian hukum yang lebih baik dibanding metode manual, implementasinya menghadapi tantangan seperti keterbatasan infrastruktur, rendahnya literasi digital, dan kesiapan sumber daya PPAT. Oleh

karena itu, sosialisasi, pelatihan, dan penguatan teknologi menjadi faktor penting agar sistem ini dapat berjalan optimal di seluruh wilayah Indonesia.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah elektronik merupakan inovasi dari sistem konvensional menuju layanan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Berdasarkan analisis normatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sistem ini telah memenuhi prinsip kepastian hukum melalui integrasi data, keamanan berlapis, dan pencatatan digital yang dapat diaudit. Prosedur peralihan hak tanah elektronik tetap berlandaskan asas legalitas, keabsahan dokumen, dan perlindungan hak para pihak. Prosesnya mencakup digitalisasi dokumen, autentikasi pengguna, serta verifikasi antarinstansi. Sertifikat digital yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum setara sertifikat fisik, diperkuat teknologi pengamanan seperti QR code, metadata, enkripsi, dan audit log. Dengan demikian, sistem elektronik tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga meningkatkan validitas dan akuntabilitas transaksi pertanahan di era digital.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi, H. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Ibrahim, M. Y. (2023). *Karakteristik rahasia dagang sebagai hak kebendaan*. Situbondo: Bashish Publishing.
- Maria, S. W. S. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Kompas.
- Peter, M. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Edisi Revisi. Kencana Prenada Media Group.
- R, S., Tjitrosudibio. (2005). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Soerjono, S., Sri, M. (2010). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.
Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sudikno, M. (2010). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Urip, S. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.