CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 16 No 10 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

ANALISIS YURIDIS PENERAPAN PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA BEKASI

Yulia Rahmawati, Akbar Sayudi
Fakultas Hukum, Universitas pelita bangsa
Email: yulialiarahma30@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat sekaligus objek hukum yang penguasaannya perlu dijamin melalui kepastian hukum, salah satunya melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti hak. Perkembangan teknologi informasi mendorong pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan transformasi digital dalam pendaftaran tanah melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kebijakan ini menimbulkan kesenjangan antara ketentuan normatif (das sollen) dengan pelaksanaan di lapangan (das sein), khususnya di Kota Bekasi yang masih menghadapi kendala kesiapan infrastruktur teknologi, pemahaman masyarakat, serta persoalan yuridis terkait kedudukan sertifikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan hukum penerbitan dokumen elektronik dalam pendaftaran sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 serta implikasi yuridisnya terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Bekasi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yang memandang hukum sebagai norma tertulis sekaligus perilaku nyata dalam praktik, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, sosiologis, dan konseptual. Bahan hukum primer dan sekunder dianalisis secara kualitatif untuk menilai kesesuaian antara norma hukum dan penerapannya di lapangan. Penelitian ini diarahkan untuk menghasilkan pemahaman mengenai kesesuaian pengaturan normatif dengan praktik penyelenggaraannya serta merumuskan implikasi yuridis penerbitan dokumen elektronik terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Bekasi. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi penyempurnaan kebijakan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

Kata Kunci: Dokumen Elektronik, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Elektronik, Kepastian Hukum

Abstract

Article History

Received: Agustus 2026

Reviewed: Agustus 2026

Published: Agustus 2026

Copyright : Author

Publish by : CAUSA

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 16 No 10 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

Land is a strategic resource in community life and a legal object whose control must be guaranteed through legal certainty, one of which is land registration that produces certificates as evidence of rights. The development of information technology has encouraged the government, through the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, to transform land registration through Ministerial Regulation of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities. This policy creates a gap between normative provisions (das sollen) and implementation in practice (das sein), particularly in Bekasi City, which continues to face challenges related to technological infrastructure readiness, public understanding, and legal issues concerning the position of electronic certificates as evidence of land rights. This study aims to analyze the legal regulation of electronic document issuance in land certificate registration based on Ministerial Regulation Number 3 of 2023 and to examine its juridical implications for the legal certainty of land rights in Bekasi City. This research employs an empirical juridical legal research method, viewing law as both written norms and actual behavior in practice, using statutory, sociological, and conceptual approaches. The study is expected to provide an understanding of the consistency between normative regulations and implementation and to formulate the juridical implications of electronic document issuance for the legal certainty of land rights in Bekasi City.

Keywords: *Electronic Certificates, Electronic Documents, Land Registration, Legal Certainty.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki fungsi strategis sebagai tempat hidup, sumber penghidupan, serta sarana utama bagi manusia dalam menjalankan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Tanah tidak hanya dipahami sebagai benda fisik, tetapi juga sebagai aset bernilai tinggi yang memiliki dimensi hukum, sosial, dan politik karena berkaitan langsung dengan hak, kewajiban, serta kepentingan banyak pihak [1]. Tingginya nilai dan keterbatasan ketersediaan tanah sering kali memicu berbagai permasalahan seperti sengketa kepemilikan, penguasaan yang tidak adil, dan konflik kepentingan antarindividu maupun antara masyarakat dengan negara.

Tanah juga merupakan sumber daya alam yang tidak terbarukan yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan masyarakat [2]. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, kemudian terbentuklah suatu Hukum Tanah Nasional, yaitu pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

[1] Eka Ermala et al., "Efektivitas Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Mewujudkan E-Government," *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial Dan Bisnis* 3, no. 7 (2025): 189–203.

[2] Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, and Eugenius Paransi, "Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020," *Lex_Administratum* 12, no. 5 (2020).

[3]. UUPA sendiri merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang tertera pada Pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat [4].

Hasil pendaftaran tanah ini sekarang berupa data dan informasi elektronik, bukan lagi data konvensional. Hal ini merupakan hal yang baik untuk masyarakat karena pergeseran dokumen pembuktian tanah ke digitalisasi yang dilakukan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Perubahan sertifikat elektronik bertujuan untuk mengedepankan transformasi digital karena dinilai penggunaannya lebih aman dibandingkan dengan konvensional [5] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah muncul sebagai respons terhadap kebutuhan modernisasi layanan pertanahan, dengan maksud mempercepat proses administrasi dan memperkuat kepastian hukum melalui mekanisme elektronik [6].

Secara normatif, penggunaan dokumen elektronik dalam pendaftaran tanah menunjukan kemajuan hukum agraria Indonesia serta sejalan dengan asas legalitas dan kepastian hukum. Kemunculan peraturan menteri tersebut menimbulkan persoalan yang memicu keresahan di tengah masyarakat. Sebelumnya, warga telah menerima sertifikat tanah konvensional melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan pemerintah ini dinilai oleh sebagian masyarakat sebagai langkah yang bertentangan dengan kondisi sebelumnya, kurang matang dalam perencanaan, tidak tersusun secara sistematis, dan terkesan tergesa-gesa. Modernisasi layanan pertanahan melalui sertifikat elektronik baru dilaksanakan setelah seluruh masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara konvensional [7].

Hal tersebut juga dirasakan oleh Masyarakat di Kota Bekasi dimana implementasi penerbitan dokumen elektronik di Kota Bekasi, masih menghadapi kendala signifikan seperti kesiapan infrastruktur teknologi, sumber daya manusia, serta pemahaman publik terhadap perubahan sistem digital tersebut. Tingginya nilai ekonomi tanah dan tingginya volume transaksi pertanahan di wilayah perkotaan seperti Bekasi berpotensi meningkatkan risiko sengketa hak atas tanah, baik akibat tumpang tindih data, ketidaksinkronan administrasi, maupun perbedaan penafsiran terhadap keabsahan alat bukti hak [8]. Dalam konteks penerapan sertifikat tanah berbasis elektronik, kondisi tersebut menuntut kepastian dan kejelasan hukum yang lebih kuat agar digitalisasi pendaftaran tanah tidak justru membuka ruang sengketa baru, melainkan mampu memperkuat sistem perlindungan hukum hak atas tanah di wilayah perkotaan. Ketidaksesuaian antara ketentuan Permen ATR/BPN No. 3/2023 dengan realitas lapangan terlihat dari rendahnya tingkat pemanfaatan sertifikat elektronik di tengah

---

[3] Andi M. Reyza Yusuf, Nia Kurniati, and Yenni Yunithawati Rukmana, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 271–89.

[4] Darmayanti et al., "Sosialisasi Peraturan Mentri Aturan ATR No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Socialization of Ministerial Regulation ATR No . 3 of 2023 on the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activiti."

[5] Darmayanti et al., "Sosialisasi Peraturan Mentri Aturan ATR No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Socialization of Ministerial Regulation ATR No . 3 of 2023 on the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activiti."

[6] Fatria Hikmatiar, Al Qindy, and Febrihadi Suparidho, "Kedudukan Hukum Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 11 (2025): 7379–83, https://doi.org/10.56338/jks.v8i11.7856.

[7] Putra and Winanti, "Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR / BPN Nomor 3 Tahun 2023."

[8] Ferdiansyah Adha, Ari Subowo, and Retno Sunu Astuti, "Analisis Kinerja Kantor ATR / BPN Dalam Pembuatan Sertifikasi Pertanahan Di Kota Bekasi," *Journal of Management & Public Policy* 13, no. 4 (2024).

masyarakat dan instansi terkait, sehingga potensi masalah hukum seperti sengketa tanah atau duplikasi data tetap berpeluang terjadi [9].

Maka dari itu kedudukan sertifikat elektronik sebagai alat bukti hukum, khususnya dalam konteks hukum acara perdata dan asas publisitas pendaftaran tanah juga perlu di perhatikan. Meskipun dokumen elektronik telah diakui keberlakuannya berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, namun karakteristik sertifikat tanah sebagai bukti hak yang memiliki dimensi publik menuntut pengaturan yang jelas dan tegas agar sertifikat elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang setara, tidak menimbulkan keraguan hukum, serta dapat diterima secara konsisten dalam praktik peradilan. Hal ini menunjukkan bahwa inovasi regulasi belum secara langsung menyelesaikan semua problematika substantif di lapangan [10].

Implementasi regulasi dokumen elektronik juga perlu diiringi oleh penguatan instrumen pendukung lain, seperti sosialiasi intensif dan harmonisasi peraturan perundang-undangan yang relevan agar tidak terjadi tumpang tindih norma hukum yang justru menghambat kepastian hukum yang ingin diwujudkan [11]. Namun, secara *das sein*, implementasi pengaturan tersebut di tingkat daerah belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan tujuan normatif yang diharapkan, sebagaimana ditunjukkan oleh masih adanya kendala teknis, administratif, dan kelembagaan dalam praktik pendaftaran tanah berbasis elektronik[12].

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam terkait penerapan dokumen elektronik dalam pendaftaran tanah. Penelitian oleh Ermala et al., (2025)[13] menyimpulkan bahwa penerapan sertifikat tanah elektronik secara normatif mampu meningkatkan kepastian hukum karena dokumen elektronik telah diakui sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan dokumen fisik. Namun demikian, hasil berbeda ditunjukkan oleh penelitian [14] yang menemukan bahwa implementasi sertifikat tanah elektronik di tingkat daerah masih menghadapi hambatan serius, terutama terkait kesiapan infrastruktur teknologi, keterbatasan sumber daya manusia, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap sistem elektronik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis empiris yang mengkaji hukum sebagai norma tertulis (*law in books*) sekaligus penerapannya dalam kehidupan masyarakat (*law in action*). Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran sertifikat tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 serta implikasinya terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Bekasi. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan sosiologis (*sociological approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan dokumen elektronik, sedangkan pendekatan sosiologis

[9] Syamsur, Baso Madiong, and Andi Tira, "Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar," *Indonesian Journal of Legality of Law* 6, no. 1 (2023): 97–105, https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3817.
[10] Ahoen, "Analisis Kekuatan, Kerentanan, Dan Tantangan Pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia."
[11] Juprianta, Anriz N. Halim, and Yuliasara, "Pelaksanaan Sistem Administrasi Pelayanan Publik Secara Online Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah," *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 4, no. 2 (2021).
[12] Kiki Rizki et al., "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum," *AKTUALITA* 3, no. 1 (2020): 688–704.
[13] Ermala et al., "Efektivitas Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Mewujudkan E-Government."
[14] Hidayah et al., "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital."

digunakan untuk melihat penerapannya di lapangan serta faktor yang memengaruhi pelaksanaannya. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep kepastian hukum, keabsahan dokumen elektronik, dan sertifikat elektronik. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, berupa UUD NRI Tahun 1945, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU Nomor 19 Tahun 2016 tentang ITE, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta literatur hukum yang relevan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dengan wawancara kepada pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif melalui proses pemeriksaan, pengelompokan, dan penyusunan data berdasarkan rumusan masalah untuk memperoleh kesimpulan mengenai kesesuaian antara ketentuan hukum dan penerapannya di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pengaturan Hukum Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

1. Dasar Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis

Secara filosofis, pengaturan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah bersumber pada amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[15]

Pada wilayah perkotaan seperti Kota Bekasi, tingginya frekuensi transaksi tanah dan kompleksitas persoalan administrasi menjadikan kebutuhan akan sistem yang lebih cepat, aman, dan transparan semakin mendesak, sehingga penerapan dokumen elektronik dipandang sebagai jawaban atas kondisi sosial tersebut.[16]

Kewenangan mengatur inilah yang menjadi pijakan filosofis bagi negara untuk terus mengembangkan sistem administrasi pertanahan, termasuk sistem penerbitan dokumen elektronik, sepanjang penyelenggaraannya tetap berorientasi pada tujuan hukum berupa kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat.[17] Dalam kerangka tersebut, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 berkedudukan sebagai peraturan pelaksana yang wajib tunduk dan tidak boleh menyimpang dari norma yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun undang-undang lain yang menjadi induknya, sehingga keberlakuannya secara yuridis tetap terjaga dalam satu kesatuan sistem hukum nasional.[18]

2. Sinkronisasi Undang-Undang

---

[15] Fasri Ferroh, Husni Kusuma Dinata, And Chatryen M. Dju Bire, "Implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Kaitan Dengan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat Pubabu, Desa Linamnutu, Kecamatan Amanuban Selatan, Kabupaten Timor Tengah Selatan," *Petitum Law Journal* 3, No. 2 (May 2026): 544–65, Https://Doi.Org/10.35508/Pelana.V3i2.22971.

[16] 21303678 Difta Nabila Aprilia Tunru, "Kinerja Fieldstaff Di Kantor Pertanahan Biak Numfor" (Diploma, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2025), Https://Repository.Stpn.Ac.Id/4665/.

[17] Jackson Trio Saputra, "Implikasi Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard Terhadap Kepastian Hukum Pembeli Beriktikad Baik (Studi Putusan Pn Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/Pn.Mks) = Implications Of The Niet Ontvankelijk Verklaard Decision On The Legal Certainty Of Good Faith Buyers (Study Of The Makassar District Court Decision Number: 194/Pdt.G/2024/Pn.Mks)" (Other, Universitas Hasanuddin Makassar, 2026), 45, Https://Repository.Unhas.Ac.Id/Id/Eprint/53625/.

[18] Dina Susiani, "Hukum Perundang-Undangan Jilid 1 (Dasar, Jenis, Fungsi, Meteri Muatan, Dan Proses Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan)," *Penerbit Tahta Media*, February 18, 2025, 45, http://tahtamedia.co.id/issj/article/view/1317.

Undang-Undang Pokok Agraria menjadi induk pengaturan hukum tanah nasional yang memberikan dasar bagi negara untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang tersebut.[19] Kehadiran Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik memberikan pengakuan hukum terhadap dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik sebagai alat bukti yang sah,[20] sehingga menjadi jembatan hukum yang memungkinkan hasil kegiatan pendaftaran tanah dituangkan dalam bentuk elektronik tanpa kehilangan kekuatan pembuktiannya.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 pada dasarnya merupakan norma pelaksana yang menjabarkan lebih lanjut ketentuan-ketentuan tersebut ke dalam mekanisme teknis penerbitan dokumen elektronik pertanahan. Signifikansi sinkronisasi kelima peraturan tersebut pada akhirnya bermuara pada satu persoalan pokok, yaitu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Selama masih terdapat celah ketidakselarasan, baik dalam bentuk tumpang tindih kewenangan maupun perbedaan interpretasi antarinstansi, keabsahan dan kekuatan pembuktian sertifikat elektronik berpotensi terus dipersoalkan oleh masyarakat maupun lembaga peradilan.

3. Ruang Lingkup Dokumen Elektronik

Ruang lingkup dokumen elektronik yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 meliputi sertipikat elektronik, buku tanah elektronik, surat ukur elektronik, akta pemberian hak tanggungan elektronik, serta dokumen warkah elektronik hasil alih media dari dokumen fisik yang sebelumnya tersimpan di Kantor Pertanahan.[21] Cakupan tersebut menunjukkan bahwa transformasi digital yang diatur bukan hanya menyentuh produk akhir berupa sertifikat, melainkan juga seluruh rangkaian dokumen pendukung yang menjadi dasar penerbitan hak atas tanah, sehingga membentuk satu ekosistem digital pertanahan yang saling terhubung.

4. Mekanisme Penerbitan Dokumen Elektronik

Setelah data dinyatakan valid, sistem elektronik akan menerbitkan dokumen dalam bentuk digital yang dilengkapi dengan tanda tangan elektronik tersertifikasi, kode hash, dan kode QR yang terhubung langsung dengan pangkalan data pusat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.[22] Tahapan verifikasi dan validasi tersebut secara teknis diatur lebih rinci dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, yang menetapkan bahwa hasil verifikasi dan validasi data fisik maupun data yuridis dituangkan dalam bentuk Blok Data yang pengesahannya dilakukan pada lembar pengesahan alih media.[23]

Keterlibatan Penyelenggara Sertifikasi Elektronik ini sejalan dengan syarat keabsahan tanda tangan elektronik yang diatur dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang mensyaratkan bahwa data pembuatan tanda tangan elektronik hanya berada dalam kuasa penanda tangan serta segala perubahan yang terjadi setelah penandatanganan harus dapat

---

[19] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 1 Dan Pasal 2.

[20] Naufal Alamsyah Fahmi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Berbasis Transaksi Elektronik Berdasarkan Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik" (Other, Universitas Abdurrahman Saleh, 2025), Https://Repository.Unars.Ac.Id/Id/Eprint/4019/.

[21] "Analisis Hukum Peralihan Sertifikat Tanah Konvensional Kesertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Kepala Bpn No. 1 Tahun 2021 | Jurnal Media Akademik (Jma)," Accessed July 12, 2026, Https://Jurnal.Mediaakademik.Com/Index.Php/Jma/Article/View/2518.

[22] Made Edy Widiantara Maha Kusuma, I. Made Suwitra, And I. Nyoman Alit Puspadma, "Legal Validity And Evidentiary Strength Of Electronic Land Certificates In Indonesian Law," *Protection: Journal Of Land And Environmental Law* 4, No. 3 (March 2026): 198–203, None, Https://Doi.Org/10.38142/Pjlel.V4i3.1849.

[23] Made Nirmala Dewi Sastradi Putri, "Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 dalam Mewujudkan Transformasi Administrasi Digitalisasi Sertifikat Tanah di Kota Singaraja" (undergraduate, Universitas Pendidikan Ganesha, 2025), https://doi.org/10/211410038-COVER.pdf.

diketahui.[24] Dari sisi kekuatan pembuktian, dokumen elektronik yang dihasilkan melalui rangkaian mekanisme tersebut pada dasarnya memiliki kedudukan hukum yang setara dengan dokumen konvensional, sepanjang proses penerbitannya memenuhi standar keandalan sistem elektronik yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN.

5. Legalitas Tanda Tangan Elektronik

Legalitas tanda tangan elektronik dalam penerbitan dokumen pertanahan bersandar pada Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang mengakui tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat tertentu, antara lain data pembuatan tanda tangan elektronik hanya terkait dengan penanda tangan, berada dalam kendali penanda tangan, serta dapat digunakan untuk mengetahui perubahan terhadap informasi elektronik terkait setelah waktu penandatanganan.[25] Dokumen elektronik pertanahan yang dibubuhi tanda tangan elektronik tersertifikasi memiliki kedudukan hukum yang setara dengan dokumen yang ditandatangani secara konvensional.

5.Kedudukan Sertifikat Elektronik sebagai Alat Bukti

Kedudukan sertifikat elektronik sebagai alat bukti bersumber pada ketentuan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang menegaskan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan memiliki akibat hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[26] Kekuatan pembuktian tersebut tetap tunduk pada sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia, dalam arti sertifikat, baik konvensional maupun elektronik, tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data yang tercantum di dalamnya, sehingga masih terbuka kemungkinan pembatalan apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan hak yang lebih sah melalui putusan pengadilan.

6.Hubungan dengan Asas Publisitas, Asas Spesialitas, dan Asas Kepastian Hukum

Sistem elektronik justru memperkuat pelaksanaan asas tersebut karena data pertanahan tersimpan dalam pangkalan data terpusat yang dapat diakses melalui aplikasi resmi, sehingga transparansi informasi pertanahan menjadi lebih mudah diwujudkan dibandingkan dengan sistem manual berbasis arsip fisik.[27] Dalam hubungannya dengan asas spesialitas, dokumen elektronik dituntut untuk memuat data yang jelas dan spesifik mengenai subjek, objek, serta batas-batas bidang tanah, sebagaimana tercermin dalam surat ukur elektronik yang menjadi bagian dari sistem dokumen elektronik pertanahan.

7.Analisis Berdasarkan Teori Keabsahan Hukum dan Teori Sistem Hukum

Berdasarkan teori keabsahan hukum yang dikemukakan oleh Kelsen, suatu norma hukum dianggap sah apabila dibentuk berdasarkan norma yang lebih tinggi dalam suatu sistem hukum yang bertingkat. Apabila teori tersebut diterapkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, dapat dikemukakan peraturan menteri tersebut memperoleh keabsahannya dari kewenangan delegasi yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta selaras dengan ketentuan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik mengenai pengakuan dokumen elektronik. Ditinjau dari teori sistem

[24] Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Pasal 11 Ayat (1).
[25] Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Pasal 11.
[26] Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Pasal 5.
[27] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 2.

hukum yang dikemukakan oleh Friedman, keberhasilan suatu sistem hukum ditentukan oleh keterpaduan tiga unsur, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.[28]

Analisis Implikasi Yuridis Penerbitan Dokumen Elektronik Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Bekasi

1. Implikasi Terhadap Kepastian Subjek, Objek, dan Status Hak

Penerbitan dokumen elektronik membawa implikasi langsung terhadap tiga unsur kepastian hukum hak atas tanah, yaitu kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak.[29] Sistem yang terpusat tersebut secara teoretis mengurangi peluang terjadinya perbedaan data antara arsip di kantor pertanahan dengan dokumen yang dipegang oleh masyarakat, yang selama ini kerap menjadi celah munculnya sengketa administratif.[30] Ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah beserta peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[31]

Kondisi ini relevan khususnya bagi sebagian bidang tanah di Kota Bekasi yang riwayat kepemilikannya berasal dari peralihan hak generasi lama, sehingga pemutakhiran data subjek menjadi prasyarat penting sebelum penerbitan dokumen elektronik, agar kepastian subjek yang dihasilkan benar-benar mencerminkan keadaan yuridis yang sebenarnya, bukan sekadar hasil migrasi data yang keliru dari sistem sebelumnya.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Elektronik

Kekuatan pembuktian sertifikat elektronik pada dasarnya bersandar pada pengakuan yuridis yang diberikan oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam proses hukum, termasuk dalam penyelesaian sengketa pertanahan di pengadilan. Implikasinya, kekuatan pembuktian sertifikat elektronik memang kuat, tetapi tidak bersifat mutlak, sehingga ketelitian pada tahap verifikasi data sebelum penerbitan menjadi faktor yang menentukan keandalan dokumen tersebut di kemudian hari.

Perluasan tersebut ditegaskan melalui ketentuan Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang menyatakan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik beserta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan memiliki akibat hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.[32] Ketentuan ini kemudian dikembangkan melalui Pasal 35 Ayat (5), (6), dan (7) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang membuka ruang bagi penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah secara elektronik.[33]

Kekuatan pembuktian suatu dokumen elektronik pada dasarnya tidak semata bergantung pada pengakuan normatif, tetapi juga pada keandalan sistem yang menjamin keutuhan dan keaslian dokumen tersebut. Fitur kode QR yang tercantum pada sertifikat

---

[28] *Masalah-masalah hukum* (Biro Penelitian Fakultas Hukum Universitas Diponegoro., 2012).

[29] Dr Anna Yulianti M.H S. H., *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah* (Penerbit Alumni, 2022).

[30] "Diah Vitaloka, Pengaruh Kapasitas Kelembagaan Dan Komunikasi Terhadap Kinerja Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung | Vitaloka | Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan," accessed July 17, 2026, https://www.jurnal.stiq-amuntai.ac.id/index.php/al-qalam/article/view/1784.

[31] Dr Urip Santoso M.H S. H., *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 Ayat (2); Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Jakarta: Kencana, 2010), Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019).

[32] Vinna lusiana S. H. M.Kn, *HAK MILIK ATAS TANAH: Berdasar Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria & Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (Anak Hebat Indonesia, 2026).

[33] Dr Anna Yulianti M.H S. H., *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah* (Penerbit Alumni, 2022).

elektronik memberikan sarana verifikasi secara langsung, karena pemegang hak, pejabat yang berwenang, maupun pihak ketiga yang berkepentingan dapat mencocokkan data pada dokumen fisik cetakan sertifikat dengan data yang tersimpan pada pangkalan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Hukum pendaftaran tanah Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, yaitu suatu sistem yang tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, namun tetap memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang sertifikat selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di hadapan pengadilan. Pada dimensi formil, sertifikat elektronik telah memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, dilengkapi tanda tangan elektronik tersertifikasi, dan tersimpan dalam sistem elektronik yang dapat dipertanggungjawabkan keandalannya. Sifat nisbi kekuatan pembuktian tersebut menjadikan tahap verifikasi data sebelum penerbitan sertifikat sebagai titik yang menentukan kualitas kepastian hukum yang hendak diwujudkan.

3. Perlindungan Hukum Pemegang Hak

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam sistem dokumen elektronik dapat ditelaah melalui pembedaan perlindungan hukum preventif dan represif sebagaimana dikemukakan oleh Hadjon.[34] Perlindungan represif, di sisi lain, terwujud melalui tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur administratif di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional maupun melalui jalur pengadilan, apabila terjadi permasalahan terkait dokumen elektronik yang telah diterbitkan.

Perlindungan preventif dalam konteks dokumen elektronik pertanahan pada dasarnya berfungsi mencegah timbulnya kesalahan atau penyalahgunaan sebelum suatu hak dicatatkan secara elektronik.[35] Kekuatan perlindungan preventif tersebut ditopang oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang menempatkan tahapan validasi data sebagai syarat mutlak sebelum sertipikat elektronik dapat diterbitkan dan diserahkan kepada pemegang hak.[36]

. Penyelesaian melalui jalur administratif dapat ditempuh dengan mengajukan keberatan maupun banding administratif kepada Kantor Pertanahan atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mewajibkan penempuhan upaya administratif tersebut sebelum sengketa dilanjutkan ke lembaga peradilan.[37] Apabila penyelesaian administratif tidak memberikan hasil yang memuaskan pemegang hak, saluran peradilan tetap terbuka, baik melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk sengketa yang berkaitan dengan keabsahan keputusan pertanahan, maupun melalui peradilan umum untuk sengketa keperdataan atas kepemilikan tanah.[38]

Kantor Pertanahan memikul tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap perubahan data yang masuk ke dalam sistem elektronik telah melalui pengendalian mutu yang memadai, termasuk melalui mekanisme penanganan kasus pertanahan yang diatur dalam peraturan teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

---

[34] Dr Yofiza Media M.H S. H., *Perlindungan Hukum terhadap Profesi Kedokteran yang Berkeadilan - Rajawali Pers* (PT. RajaGrafindo Persada, 2024), 2.
[35] Dr Urip Santoso M.H S. H., *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Prenada Media, 2017).
[36] Dr Urip Santoso M.H S. H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif: Edisi Kedua* (Prenada Media, 2026).
[37] Dr Tedi Sudrajat M.H S. H. and Endra Wijaya M.H S. H., *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan* (Bumi Aksara, 2021).
[38] Duwi Handoko, *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia* (Hawa Dan Ahwa, 2015).

Perlindungan preventif berfungsi menekan peluang timbulnya kesalahan sejak tahap awal, sementara perlindungan represif menyediakan jalan keluar apabila kesalahan tersebut tetap terjadi meskipun telah melalui tahap verifikasi berlapis.[39] Di Kota Bekasi, karakteristik wilayah dengan mobilitas penduduk dan intensitas transaksi tanah yang tinggi menjadikan interelasi kedua bentuk perlindungan tersebut semakin penting untuk diperhatikan. Perlindungan Data Pribadi dan Keamanan Sistem Elektronik

Penerapan dokumen elektronik pertanahan turut menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban perlindungan data pribadi, mengingat data yang tersimpan dalam sistem elektronik memuat informasi pribadi pemegang hak, seperti identitas, alamat, dan riwayat kepemilikan tanah. Ketentuan mengenai perlindungan data dan keamanan sistem tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut ke dalam regulasi sektoral yang secara khusus mengatur penyelenggaraan pertanahan berbasis elektronik.

Peraturan Badan Siber dan Sandi Negara Nomor 4 Tahun 2021 tentang Pedoman Manajemen Keamanan Informasi Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik mewajibkan setiap instansi pemerintah, termasuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, untuk menerapkan tata kelola keamanan informasi secara berjenjang, mulai dari identifikasi risiko, perlindungan aset informasi, deteksi ancaman siber, hingga pemulihan sistem apabila terjadi insiden.[40] Keabsahan hukum dokumen elektronik pertanahan itu sendiri turut ditopang oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang mengakui tanda tangan elektronik dan sertifikat elektronik sebagai alat bukti yang sah sepanjang diterbitkan melalui sistem yang terjamin keandalannya.[41]

Prinsip akuntabilitas tersebut mengharuskan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjuk petugas atau unit yang bertanggung jawab atas pelindungan data pribadi, sekaligus menyusun mekanisme internal untuk menangani permintaan subjek data maupun potensi pelanggaran yang terjadi.[42] Penerapan prinsip ini menjadi relevan bagi masyarakat Kota Bekasi mengingat tingginya frekuensi perubahan data akibat mutasi kepemilikan tanah, sehingga hak untuk memperbarui maupun mengoreksi data pribadi menjadi instrumen penting untuk menjaga keakuratan dokumen elektronik yang mereka pegang.

Ketentuan mengenai autentikasi berlapis sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 diwujudkan melalui kombinasi verifikasi identitas digital, tanda tangan elektronik tersertifikasi, dan penguncian data spasial bidang tanah, sehingga setiap perubahan data hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang dan telah melalui proses verifikasi yang sah.[43] Ancaman sanksi tersebut diharapkan memberikan efek jera bagi pihak internal maupun eksternal yang berpotensi menyalahgunakan data pertanahan elektronik, mengingat data tersebut memuat informasi kepemilikan aset yang bernilai ekonomis tinggi, khususnya di kawasan perkotaan seperti Kota Bekasi.

Perlindungan data pribadi dan keamanan sistem elektronik tidak dapat sepenuhnya bergantung pada regulasi maupun infrastruktur teknis semata, tetapi juga memerlukan tingkat

---

[39] Aris Prio Agus Santoso Haryadi Totok Wahyudi, Safitri Nur Rohmah, Ary Rachman, *Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan dalam Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19 Ditinjau dari Sudut Pandang Hukum Administrasi Negara* (CV Jejak (Jejak Publisher), 2020).

[40] Dana Indra Sensuse, Prasetyo Adi Wibowo Putro, and Eko Yon Handri, *KEAMANAN SIBER : Pengantar dari Sudut Pandang Sistem Informasi* (Penerbit Andi, 2026).

[41] Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Pasal 11.

[42] Sinta Dewi Rosadi, *Pembahasan UU Pelindungan Data Pribadi (UU RI No. 27 Tahun 2022)* (Sinar Grafika, 2023).

[43] Koesrianti S.H.,Ll.M.,Ph.D, *Kedaulatan Negara: Menurut Hukum Internasional* (Airlangga University Press, 2021).

kesadaran masyarakat pemegang hak dalam menjaga kerahasiaan data pribadinya sendiri, misalnya dengan tidak sembarangan membagikan salinan dokumen elektronik maupun kredensial akses layanan pertanahan digital.[44]

4. Hambatan Normatif dan Potensi Sengketa

Meskipun kerangka hukum penerbitan dokumen elektronik telah tersedia, masih terdapat sejumlah hambatan normatif yang perlu dicermati. Beberapa ketentuan teknis, seperti mekanisme penyelesaian apabila terjadi ketidaksesuaian antara data pada dokumen elektronik dengan kondisi fisik di lapangan, belum diatur secara terperinci, sehingga berpotensi menimbulkan kekosongan hukum dalam praktik. Kondisi tersebut membuka potensi sengketa, baik berupa sengketa administratif akibat kesalahan data maupun sengketa perdata terkait keabsahan dokumen elektronik yang dijadikan dasar transaksi.

Persoalan mendasar yang muncul dari penerbitan sertipikat elektronik terletak pada belum tersedianya mekanisme yang jelas untuk menangani ketidaksesuaian antara data yang tercantum dalam dokumen elektronik dengan kondisi objektif bidang tanah di lapangan. Ketiadaan pengaturan yang terperinci tersebut berdampak pada dua sisi sekaligus. Bagi Kantor Pertanahan, kondisi ini menyulitkan penentuan prosedur baku ketika menerima permohonan pembetulan data pada sertipikat elektronik, sehingga penyelesaiannya kerap bergantung pada kebijakan internal yang berbeda antarwilayah.

Sertipikat elektronik memuat sejumlah data pribadi pemegang hak, antara lain nama lengkap, nomor induk kependudukan, dan tanda tangan elektronik, yang seluruhnya termasuk ke dalam kategori data pribadi sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi. Ketiadaan sinkronisasi tersebut menjadi persoalan yang cukup serius mengingat data pertanahan bersifat permanen dan berkaitan langsung dengan kepemilikan aset bernilai tinggi, sehingga risiko penyalahgunaan data apabila terjadi kebocoran sistem dapat menimbulkan kerugian yang tidak kecil bagi pemegang hak. Undang-Undang Informasi dan Transaksi

Sengketa administratif pada dasarnya diselesaikan melalui upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mensyaratkan penyelesaian secara berjenjang melalui keberatan kepada pejabat penerbit keputusan sebelum perkara dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Situasi ini berpotensi memperpanjang proses penyelesaian sengketa, sebab pihak yang berkeberatan harus terlebih dahulu memastikan jalur administratif yang tepat sebelum dapat menempuh upaya hukum lanjutan.

Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menegaskan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat formil dan materiil yang ditentukan, sementara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah sebagai dasar pembuktian dalam perkara perdata.[45]

Persoalan lain yang tidak kalah penting adalah kesenjangan pemanfaatan sertifikat elektronik di kalangan masyarakat, sebagaimana tergambar pada kondisi di Kota Bekasi. Sebagian pemegang hak masih mempertahankan sertipikat berbentuk fisik karena berbagai

[44] Dana Indra Sensuse, Prasetyo Adi Wibowo Putro, and Eko Yon Handri, *KEAMANAN SIBER : Pengantar dari Sudut Pandang Sistem Informasi* (Penerbit Andi, 2026), 45.

[45] Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Pasal 5.

pertimbangan, mulai dari keterbatasan pemahaman terhadap sistem elektronik, kekhawatiran terhadap keamanan data digital, hingga belum adanya kebutuhan mendesak untuk melakukan penggantian dokumen.

Dualisme tersebut secara normatif tidak serta-merta menimbulkan persoalan, sebab kedua bentuk dokumen pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sama selama diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Radbruch, hukum yang baik harus bersifat jelas, tertulis, dan dapat diprediksi penerapannya, sehingga mampu memberikan pedoman perilaku yang pasti bagi masyarakat. Diterapkan pada konteks penelitian ini, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 secara normatif telah memenuhi unsur kejelasan dan keterprediksian melalui pengaturan mekanisme penerbitan yang cukup terperinci. Penerapan di Kota Bekasi menunjukkan bahwa kepastian hukum belum sepenuhnya terwujud secara nyata, mengingat masih terdapat kesenjangan antara norma yang ideal dengan kesiapan pelaksanaan di lapangan, baik dari sisi infrastruktur maupun pemahaman masyarakat.

Ditinjau dari teori sistem hukum Friedman, ketimpangan tersebut dapat dijelaskan melalui belum seimbangnya tiga unsur sistem hukum, yaitu substansi, struktur, dan budaya hukum.[46] Substansi hukum berupa Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 telah dirumuskan secara relatif memadai, struktur hukum berupa kelembagaan Kantor Pertanahan dan pihak terkait juga telah tersedia, namun budaya hukum masyarakat Kota Bekasi dalam memahami dan menerima sistem elektronik masih dalam proses penyesuaian. Uraian pada bagian sebelumnya menegaskan adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* dalam penerapan penerbitan dokumen elektronik pada kegiatan pendaftaran tanah. Secara *das sollen*, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 telah memberikan landasan hukum yang jelas mengenai penerapan dokumen elektronik dan sertifikat tanah elektronik sebagai instrumen yang sah, yang diharapkan mampu mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah secara utuh.

KESIMPULAN

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 telah memberikan dasar hukum yang jelas bagi penerbitan dokumen elektronik dalam pendaftaran tanah dan selaras dengan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, UU ITE, serta UU Pelindungan Data Pribadi. Dokumen seperti sertipikat, buku tanah, surat ukur, dan warkah elektronik memiliki kedudukan hukum yang sah dengan dukungan verifikasi data dan tanda tangan elektronik tersertifikasi. Namun, penerapannya masih bergantung pada kesiapan kelembagaan, teknologi, dan budaya hukum masyarakat.

Penerbitan dokumen elektronik juga berimplikasi positif terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Kota Bekasi, terutama dalam memperjelas subjek, objek, dan status hak serta memperkuat pembuktian dan perlindungan hukum. Meski demikian, pelaksanaannya belum optimal karena masih terdapat kendala berupa keterbatasan petunjuk teknis, integrasi regulasi, kesiapan infrastruktur, dan kemampuan masyarakat beradaptasi dengan sistem digital. Dengan demikian, kepastian hukum secara normatif telah tersedia, tetapi belum sepenuhnya terwujud dalam praktik. Penelitian ini terbatas pada pendekatan yuridis normatif dan wilayah Kota Bekasi sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasi ke daerah lain.

[46] Tri Cahya Indra Permana, *Beberapa Pemikiran tentang Peradilan Administrasi dan Keadilan Administratif Memperingati 70 Tahun Prof. Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum. - Rajawali Pers* (PT. RajaGrafindo Persada, 2022), 16.

DAFTAR PUSTAKA

Ahoen. "Analisis Kekuatan, Kerentanan, Dan Tantangan Pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia."

Andi M. Reyza Yusuf, Nia Kurniati, and Yenni Yunithawati Rukmana. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 271–89.

Annisa Dwi Putri Nur Hasanah. "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Mengalami Sengketa Tanah." *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2, no. 2 (2024): 1–15. https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx.

Aris Prio Agus Santoso Haryadi Totok Wahyudi, Safitri Nur Rohmah, and Ary Rachman. *Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan dalam Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19 Ditinjau dari Sudut Pandang Hukum Administrasi Negara*. CV Jejak (Jejak Publisher), 2020.

Darmayanti et al. "Sosialisasi Peraturan Mentri Aturan ATR No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Socialization of Ministerial Regulation ATR No. 3 of 2023 on the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activiti."

Dana Indra Sensuse, Prasetyo Adi Wibowo Putro, and Eko Yon Handri. *KEAMANAN SIBER: Pengantar dari Sudut Pandang Sistem Informasi*. Penerbit Andi, 2026.

Dina Susiani. "Hukum Perundang-Undangan Jilid 1 (Dasar, Jenis, Fungsi, Materi Muatan, Dan Proses Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan)." *Penerbit Tahta Media*, February 18, 2025, 45. http://tahtamedia.co.id/issj/article/view/1317.

Duwi Handoko. *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia*. Hawa Dan Ahwa, 2015.

Eka Ermala et al. "Efektivitas Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Mewujudkan E-Government." *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial Dan Bisnis* 3, no. 7 (2025): 189–203.

Fasri Ferroh, Husni Kusuma Dinata, and Chatryen M. Dju Bire. "Implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Kaitan Dengan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat Pubabu, Desa Linamnutu, Kecamatan Amanuban Selatan, Kabupaten Timor Tengah Selatan." *Petitum Law Journal* 3, no. 2 (May 2026): 544–65. https://doi.org/10.35508/Pelana.V3i2.22971.

Fatria Hikmatiar, Al Qindy, and Febrihadi Suparidho. "Kedudukan Hukum Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023." *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 11 (2025): 7379–83. https://doi.org/10.56338/jks.v8i11.7856.

Ferdiansyah Adha, Ari Subowo, and Retno Sunu Astuti. "Analisis Kinerja Kantor ATR/BPN Dalam Pembuatan Sertifikasi Pertanahan Di Kota Bekasi." *Journal of Management & Public Policy* 13, no. 4 (2024).

Hidayah et al. "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital."

Jackson Trio Saputra. "Implikasi Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard Terhadap Kepastian Hukum Pembeli Beriktikad Baik (Studi Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN.Mks) = Implications Of The Niet Ontvankelijk Verklaard Decision On The Legal Certainty Of Good Faith Buyers." Universitas Hasanuddin Makassar, 2026. https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/53625/.

Juprianta, Anriz N. Halim, and Yuliasara. "Pelaksanaan Sistem Administrasi Pelayanan Publik Secara Online Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 4, no. 2 (2021).

Kiki Rizki et al. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum." *AKTUALITA* 3, no. 1 (2020): 688–704.

Koesrianti S.H., Ll.M., Ph.D. *Kedaulatan Negara: Menurut Hukum Internasional*. Airlangga University Press, 2021.

Made Edy Widiantara Maha Kusuma, I. Made Suwitra, and I. Nyoman Alit Puspadma. "Legal Validity And Evidentiary Strength Of Electronic Land Certificates In Indonesian Law." *Protection: Journal Of Land And Environmental Law* 4, no. 3 (March 2026): 198–203. https://doi.org/10.38142/Pjlel.V4i3.1849.

Made Nirmala Dewi Sastradi Putri. "Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 dalam Mewujudkan Transformasi Administrasi Digitalisasi Sertifikat Tanah di Kota Singaraja." Universitas Pendidikan Ganesha, 2025.

Naufal Alamsyah Fahmi. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Berbasis Transaksi Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik." Universitas Abdurrahman Saleh, 2025. https://repository.unars.ac.id/id/eprint/4019/.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 1 Dan Pasal 2.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 2.

Putra and Winanti. "Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023."

Sinta Dewi Rosadi. *Pembahasan UU Pelindungan Data Pribadi (UU RI No. 27 Tahun 2022)*. Sinar Grafika, 2023.

Syamsur, Baso Madiong, and Andi Tira. "Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar." *Indonesian Journal of Legality of Law* 6, no. 1 (2023): 97–105. https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3817.

Tri Cahya Indra Permana. *Beberapa Pemikiran tentang Peradilan Administrasi dan Keadilan Administratif Memperingati 70 Tahun Prof. Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum*. PT. RajaGrafindo Persada, 2022.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Pasal 11 Ayat (1).

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Pasal 5.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Pasal 5.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Pasal 11.

Urip Santoso. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Prenada Media, 2017.

Urip Santoso. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 Ayat (2); Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenada Media, 2019.

Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif: Edisi Kedua*. Prenada Media, 2026.

Vinna Lusiana. *HAK MILIK ATAS TANAH: Berdasar Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria & Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Anak Hebat Indonesia, 2026.

Yulianti, Anna. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*. Penerbit Alumni, 2022.

Yofiza Media. *Perlindungan Hukum terhadap Profesi Kedokteran yang Berkeadilan*. PT. RajaGrafindo Persada, 2024.

Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, and Eugenius Paransi. "Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020." *Lex Administratum* 12, no. 5 (2020).