

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam era digitalisasi, pemerintah Indonesia terus mendorong reformasi di berbagai sektor, termasuk dalam administrasi pertanahan. Salah satu langkah strategis yang diambil adalah pengenalan sertipikat hak atas tanah elektronik (*e-certificate*) melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Sertipikat elektronik ini diperkenalkan sebagai solusi modern untuk menggantikan sertipikat fisik guna meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan, meminimalkan risiko kehilangan atau pemalsuan, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik kepada masyarakat¹.

Kebijakan ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Prinsip ini mengamanatkan negara untuk mengelola dan menyelenggarakan administrasi pertanahan yang transparan, efisien, serta memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat.

¹ Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Sertipikat elektronik ini merupakan inovasi yang diharapkan dapat menggantikan sertipikat tanah konvensional berbasis kertas. Sistem ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan, mengurangi potensi pemalsuan, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi masyarakat. Dengan pengelolaan data yang lebih modern, sertipikat elektronik memungkinkan penyimpanan data secara terpusat dan aman, memudahkan akses informasi, dan mendukung pengelolaan tanah yang lebih transparan².

Sertipikat elektronik diharapkan mampu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemegang hak atas tanah. Sistem digital memungkinkan penyimpanan data secara terpusat, mudah diakses, dan lebih aman dibandingkan dokumen fisik yang rentan terhadap kerusakan atau kehilangan³. Selain itu, pengelolaan digital ini diharapkan mendukung tercapainya transparansi administrasi pertanahan, meningkatkan kepercayaan masyarakat, dan mempermudah proses verifikasi data dalam transaksi jual beli tanah, pembagian waris, atau pendaftaran hak baru⁴.

Implementasi sertipikat elektronik ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Sertipikat tanah yang tercatat dalam sistem elektronik memungkinkan pemegang hak untuk melakukan verifikasi yang lebih cepat dan akurat, baik dalam transaksi jual beli tanah,

² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Digitalisasi Pertanahan: Mewujudkan Sistem Pertanahan Modern* (Jakarta: Kementerian ATR/BPN, 2021).

³ Jimly Asshiddiqie, *Hukum dan Teknologi Informasi di Era Digital* (Jakarta: Prenada Media, 2020), hal. 45.

⁴ Dian Purwanto, *Implementasi Hukum Pertanahan dalam Era Digitalisasi* (Yogyakarta: Deepublish, 2023), hal. 88.

pembagian waris, maupun pendaftaran hak baru⁵. Sistem ini mengurangi kemungkinan terjadinya kerusakan atau kehilangan dokumen akibat bencana alam dan mempercepat proses administratif yang selama ini membutuhkan waktu lama. Dengan kemudahan ini, diharapkan juga dapat mengurangi biaya transaksi yang berkaitan dengan administrasi pertanahan⁶.

Meskipun memiliki banyak potensi positif, implementasi sertipikat elektronik menghadapi beberapa kendala. Salah satu masalah utama yang muncul adalah minimnya data pada sertipikat elektronik⁷. Minimnya data ini sering kali berkaitan dengan kesalahan dalam mencatat data pemegang hak, seperti ketidaksesuaian nama pemegang hak atau data objek tanah yang tidak akurat, seperti luas tanah atau batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan. Adanya ketidaksesuaian antara data yang tercatat pada sertipikat elektronik dengan data pada dokumen fisik juga menjadi masalah yang memperburuk situasi⁸.

Peralihan dari sertipikat tanah konvensional ke sertipikat elektronik menimbulkan berbagai permasalahan, terutama bagi konsumen perorangan yang akan membeli aset dari developer. Dalam sertipikat analog, informasi mengenai kepemilikan, status hak, riwayat transaksi, serta batas-batas tanah dapat diakses secara jelas dan terperinci. Namun, pada sertipikat elektronik, informasi yang tersedia sering kali lebih terbatas dan tidak sejelas sertipikat

⁵ Purnomo, S., *Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Sistem Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Buku Pertanahan, 2022), hal.77.

⁶ Syahrul, M., “*Infrastruktur Teknologi Informasi dalam Administrasi Pertanahan*”, *Jurnal Teknologi Pertanahan*, Vol. 5, No. 3, 2022, hal.10.

⁷ Haryanto, T., “*Analisis Implementasi Sertipikat Elektronik di Indonesia*”, *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 15, 2022, hal.5.

⁸ Rahayu, D., *Sertipikat Elektronik dan Masalah Ketidaklengkapan Data: Tinjauan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Hukum Indonesia, 2023), hal. 60.

fisik, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian bagi calon pembeli. Salah satu kelemahan utama sertipikat elektronik adalah pada bagian *tijdvak*, yang seharusnya menunjukkan alamat dan jalan secara spesifik, namun sering kali hanya mencantumkan informasi secara umum tanpa kejelasan detail lokasi. Selain itu, siteplan yang terlampir dalam sertipikat elektronik juga tidak berisikan informasi yang cukup untuk menggambarkan letak dan luas tanah secara akurat. Minimnya data ini berisiko mempersulit konsumen dalam memverifikasi keabsahan aset yang ditawarkan oleh developer, terutama jika sertipikat tersebut merupakan hasil pemecahan dari sertipikat induk. Karena sertipikat elektronik sepenuhnya bergantung pada sistem elektronik, konsumen juga menghadapi potensi kendala teknis dalam mengakses atau memvalidasi dokumen tersebut. Minimnya informasi yang tersedia dalam sertipikat elektronik dapat meningkatkan risiko sengketa hukum, terutama ketika terjadi perbedaan data atau ketidaksesuaian dengan fakta di lapangan. Hal ini menimbulkan kekhawatiran terhadap efektivitas regulasi yang mengatur implementasi sertipikat elektronik serta sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada konsumen dalam transaksi jual beli aset properti dari developer.

Tidak hanya itu, keterbatasan infrastruktur teknologi juga menjadi hambatan dalam penerapan sertipikat elektronik. Sistem yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sering kali belum cukup optimal dalam memverifikasi dan memastikan akurasi data yang tercatat dalam sistem. Beberapa laporan mengungkapkan adanya kesalahan dalam input data atau ketidakmampuan sistem dalam menangani volume data yang besar, yang

mengarah pada ketidakakuratan informasi pada sertipikat elektronik. Hal ini juga berkaitan dengan ancaman keamanan siber, di mana data pertanahan yang disimpan dalam sistem digital berisiko untuk disusupi oleh pihak yang tidak bertanggung jawab⁹.

Dari sisi regulasi, meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN telah memberikan landasan hukum untuk pelaksanaan sertipikat elektronik, regulasi ini belum secara khusus mengatur mekanisme penyelesaian masalah akibat minimnya data. Hal ini menciptakan celah hukum yang berpotensi memperburuk ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat¹⁰. Faktor sosialisasi kepada masyarakat juga menjadi tantangan yang sangat signifikan dalam implementasi sertipikat elektronik. Sebagian besar masyarakat, terutama pemegang sertipikat tanah, masih belum memahami sepenuhnya manfaat, prosedur, dan risiko yang terkait dengan penggunaan sistem elektronik ini. Ketidaktahuan mengenai perubahan mendasar dalam sistem administrasi pertanahan, yang semula berbasis kertas dan fisik, kini beralih ke format digital, menjadi hambatan besar dalam proses transisi ini. Banyak pemegang sertipikat yang tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang bagaimana cara mengakses, memverifikasi, atau memperbaharui data mereka dalam sistem elektronik. Hal ini diperburuk oleh ketidaktahuan tentang berbagai konsekuensi hukum dari ketidakcocokan antara data yang tercatat dalam sertipikat elektronik dan data fisik yang ada di lapangan. Akibatnya, kesalahan-kesalahan dalam pencatatan atau pembaruan data sering terjadi,

⁹ Direktorat Infrastruktur dan Teknologi Informasi, *Laporan Implementasi Sertipikat Elektronik oleh Kementerian ATR/BPN* (Jakarta: Kementerian ATR/BPN, 2021).

¹⁰ Ahmad Fauzi, "Kepastian Hukum dalam Digitalisasi Sertipikat Tanah di Indonesia," *Jurnal Digitalisasi dan Hukum*, Vol. 9, No. 1, 2023, hal.7.

yang berdampak langsung pada pemilik tanah. Ketidaksesuaian tersebut tidak hanya mempengaruhi kepastian hukum, tetapi juga menyebabkan ketidakpastian dalam transaksi pertanahan, termasuk jual beli tanah, hibah, atau peralihan hak lainnya. Sebagai contoh, pemegang sertipikat yang tidak menyadari adanya ketidaksesuaian dalam data sertipikat elektronik mereka bisa saja terlibat dalam transaksi yang rentan sengketa, atau bahkan kehilangan hak atas tanah mereka jika pihak lain yang merasa dirugikan mengajukan klaim. Oleh karena itu, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem ini sering kali mengakibatkan keterlambatan dalam merespons permasalahan administrasi atau sengketa yang timbul, yang pada akhirnya memperburuk situasi yang ada. Terlebih lagi, beberapa kasus telah mengungkapkan bahwa kesalahan dalam data, baik terkait nama pemegang hak, luas tanah, batas tanah, maupun lokasi yang tercatat dalam sertipikat elektronik, menyebabkan kesulitan dalam proses transaksi dan berpotensi menimbulkan perselisihan antara pihak yang terlibat.

Minimnya data dalam sertipikat elektronik tidak hanya menjadi ancaman serius bagi pemegang hak atas tanah tetapi juga dapat menimbulkan dampak sistemik yang jauh lebih besar pada sistem pertanahan nasional. Minimnya data dalam sertipikat elektronik, yang seharusnya dapat menjadi alat yang dapat dipercaya untuk memberikan kepastian hukum, justru bisa menjadi bumerang bagi sistem pertanahan Indonesia. Hal ini bisa memicu kerugian yang luas, mulai dari masalah administrasi tanah yang tidak terselesaikan hingga meningkatnya sengketa pertanahan di berbagai daerah, yang pada gilirannya dapat memperburuk kepercayaan masyarakat terhadap

pemerintah dalam hal pengelolaan pertanahan. Dalam skala yang lebih besar, minimnya data ini dapat menyebabkan kekacauan dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam yang dimiliki oleh negara, mengingat tanah merupakan salah satu aset yang paling penting dalam sistem ekonomi dan pembangunan Indonesia. Tanpa data yang akurat dan lengkap, pengelolaan tanah yang efektif dan efisien sangat sulit untuk dicapai, dan hal ini berisiko menurunkan daya saing Indonesia di tingkat internasional dalam hal pengelolaan aset negara. Oleh karena itu, masalah ini harus dilihat sebagai masalah yang tidak hanya bersifat lokal, tetapi juga berpotensi menciptakan dampak jangka panjang yang dapat merusak integritas sistem pertanahan nasional dan sistem perekonomian negara secara keseluruhan.

Minimnya data ini, jika dibiarkan berlarut-larut tanpa penanganan yang tepat, juga akan memperburuk masalah ketidakpastian hukum. Dalam kondisi yang demikian, pemegang hak atas tanah tidak akan merasa yakin bahwa hak mereka dapat dilindungi dengan baik oleh negara. Hal ini tentu akan berdampak pada menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan elektronik yang diharapkan dapat mempercepat proses administrasi dan memberikan kepastian hukum. Konflik-konflik ini sering kali melibatkan pihak ketiga yang merasa bahwa hak mereka atas tanah tersebut dipertanyakan atau terancam.

Dalam menghadapi tantangan ini, penting untuk dilaksanakan kajian yang lebih mendalam mengenai sistem hukum yang ada saat ini yang mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap pemegang sertifikat elektronik, khususnya terkait dengan masalah minimnya atau

ketidaksesuaian data. Kajian ini sangat penting agar untuk dapat mengidentifikasi potensi celah hukum yang ada dalam regulasi yang mengatur sertipikat elektronik. Sebagai contoh, meskipun sudah ada peraturan tentang sertipikat elektronik, tidak ada aturan yang jelas mengenai bagaimana mekanisme penyelesaian masalah terkait minimnya data, yang sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis yang komprehensif mengenai sejauh mana efektivitas sistem hukum yang ada dalam menangani masalah ini dan bagaimana perbaikan-perbaikan yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Serta penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi terkait dengan perbaikan kebijakan administrasi pertanahan berbasis elektronik. Salah satu aspek yang perlu diperbaiki adalah penguatan regulasi yang ada agar lebih dapat menangani permasalahan minimnya data dengan lebih tepat dan terstruktur. Penguatan regulasi ini sangat penting agar pelaksanaan sertipikat elektronik dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum yang seharusnya, seperti kepastian hukum, keadilan, dan manfaat bagi seluruh masyarakat. Tanpa penguatan regulasi yang jelas dan tegas, implementasi sertipikat elektronik bisa berisiko menjadi sia-sia dan tidak dapat memenuhi tujuan utamanya. Berdasarkan latar belakang sebagaimana didiskripsikan di atas, maka dalam penelitian tugas akhir ini, penulis menggunakan judul penelitian “PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERORANGAN PEMBELI RUMAH DARI DEVELOPER YANG MENGGUNAKAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK”.

1.1 Rumusan Masalah

1.1.1 Bagaimana kekuatan hukum sertipikat elektronik pada perjanjian jual beli dengan alas hak yang tidak selengkap sebagaimana pada perjanjian jual beli dengan alas hak sertipikat analog di tinjau dari Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997?

1.1.2 Bagaimana perlindungan hukum pada konsumen pembeli rumah dengan PPJB dengan bukti sertipikat elektronik hasil pemecahan dari sertipikat induk developer perumahan di tinjau dari Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023?

1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum sertipikat elektronik bagi penjual dan pembeli yang informasinya tidak selengkap sertipikat analog, serta mengevaluasi implikasi hukum dari minimnya informasi tersebut berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997. Selain itu, penelitian ini akan mengkaji perlindungan hukum bagi konsumen pembeli rumah dengan PPJB yang menggunakan sertipikat elektronik hasil pemecahan dari sertipikat induk developer, dengan mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai keabsahan sertipikat elektronik serta tanggung jawab pihak terkait dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Serta tujuannya yaitu :

1.2.1 Mengembangkan teori hukum mengenai perlindungan pemegang sertipikat elektronik dalam menghadapi minimnya data pada sertipikat tanah elektronik, dengan fokus pada penerapan hukum pertanahan.

1.2.2 Memecahkan isu hukum terkait ketidakpastian dan sengketa hukum yang muncul akibat minimnya data pada sertipikat elektronik, dengan mengevaluasi kebijakan serta praktik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak-pihak terkait.

1.2.3 Melakukan penemuan hukum untuk merumuskan langkah-langkah baru yang dapat memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat elektronik, serta meningkatkan akurasi dan keandalan sistem sertipikat elektronik di Indonesia.

1.2 Manfaat Penelitian

1.2.4 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan di Indonesia. Bermanfaat bagi pemegang sertipikat elektronik dan PPAT serta notaris untuk sungguh-sungguh dalam melakukan verifikasi data, sekaligus memperkaya teori hukum mengenai sistem pertanahan berbasis elektronik. Penelitian ini juga memberikan perspektif baru dalam kajian hukum mengenai sertipikat elektronik dan peran hukum dalam menjaga integritas data dalam sistem elektronik.

Dapat menjadi dasar pengembangan teori perlindungan hukum dalam konteks sistem administrasi berbasis elektronik. Penelitian ini dapat membuka peluang untuk pengembangan teori yang menghubungkan hukum perlindungan data, administrasi tanah, dan teknologi informasi. Kontribusi teoritis ini tidak hanya relevan untuk

bidang pertanahan, tetapi juga dapat diterapkan pada bidang lainnya yang sedang beralih ke sistem digital. Penelitian ini juga memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum positif di Indonesia, khususnya dalam hal regulasi yang mengatur sertipikat elektronik dan mekanisme verifikasinya.

1.2.5 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih jelas dan efektif bagi pemegang sertipikat hak atas tanah elektronik yang menghadapi masalah minimnya data pada sertipikat mereka. Temuan penelitian ini dapat membantu pemegang hak atas tanah dalam memahami langkah-langkah yang dapat diambil untuk melindungi hak mereka apabila terjadi ketidaksesuaian data dalam sertipikat elektronik. Hasil penelitian dapat memberikan masukan bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam memperbaiki kebijakan dan regulasi yang mengatur sertipikat elektronik termasuk implementasi dan perlindungan hukumnya.

Penelitian ini juga bermanfaat untuk meningkatkan pemahaman dan kepatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris terkait dengan tanggung jawab mereka dalam memverifikasi data sebelum sertipikat elektronik diterbitkan.

dihadapi, serta implikasi hukumnya. Analisis dilakukan berdasarkan teori yang telah dikemukakan dalam tinjauan pustaka untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan berdasarkan hasil analisis pada bab sebelumnya. Kesimpulan disajikan secara ringkas dan jelas untuk menjawab tujuan penelitian. Selain itu, dalam bab ini juga diberikan saran yang bersifat konstruktif bagi pihak-pihak terkait, baik pemerintah, masyarakat, maupun akademisi, guna memperbaiki dan mengembangkan sistem sertipikat elektronik di Indonesia.

