



Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik akibat Ketidakesesuaian Data Spasial dan Data Yuridis dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik

Satriani

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia

*Email Korespondensi: satriani179@uho.ac.id

Diterima: 29-06-2026 | Disetujui: 07-06-2026 | Diterbitkan: 09-06-2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal protection provided to Land Title Certificate (SHM) holders due to discrepancies between spatial and legal data in the electronic land registration system and to examine the responsibility of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in ensuring the accuracy and validity of electronic land data. This study uses a normative legal method with a statutory, conceptual, and case-based approach. Legal materials were obtained through a literature review, including legislation, legal literature, scientific journals, and factual cases related to land data discrepancies in the Sentuh Tanahku application in Kendari City. The results indicate that legal protection for SHM holders is provided through preventive protection in the form of an accurate and integrated land administration system, as well as repressive protection through data correction mechanisms, mediation, and dispute resolution. Furthermore, ATR/BPN has the administrative and legal responsibility to verify, synchronize, update, and correct land data to ensure legal certainty of land rights. Therefore, accurate integration of spatial and legal data is a key requirement for realizing an electronic land registration system that can provide legal certainty and optimal protection for land rights holders.

Keywords: legal protection; Land Title Certificate; spatial data; legal data; electronic land registration

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat ketidaksesuaian data spasial dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah elektronik serta mengkaji tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menjamin keakuratan dan validitas data pertanahan elektronik. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan kasus faktual terkait ketidaksesuaian data pertanahan dalam aplikasi Sentuh Tanahku di Kota Kendari. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang SHM diberikan melalui perlindungan preventif berupa penyelenggaraan sistem administrasi pertanahan yang akurat dan terintegrasi, serta perlindungan represif melalui mekanisme koreksi data, mediasi, dan penyelesaian sengketa. Di sisi lain, ATR/BPN memiliki tanggung jawab administratif dan hukum untuk melakukan verifikasi, sinkronisasi, pemutakhiran, serta perbaikan data pertanahan guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu, integrasi data spasial dan data yuridis yang akurat menjadi syarat utama dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah elektronik yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang optimal bagi pemegang hak atas tanah.

Kata kunci: perlindungan hukum; Sertifikat Hak Milik; data spasial; data yuridis; pendaftaran tanah elektronik.

Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini:

Satriani, S. (2026). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik akibat Ketidaksesuaian Data Spasial dan Data Yuridis dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 1780-1791. <https://doi.org/10.63822/b6nyfy38>

PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi informasi yang kian pesat dari waktu ke waktu menuntut berbagai sektor termasuk sektor pertanahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan zaman melalui transformasi digital, transformasi digital bukan lagi sebuah keniscayaan tapi sebuah keharusan agar mampu menjawab kebutuhan masyarakat yang serba cepat, transparan, dan efisien.(Angelin Meivian Leatomu, 2025)

Perubahan ini ditandai dengan digitalisasi berbagai layanan, termasuk pendaftaran tanah berbasis elektronik yang mengintegrasikan data pertanahan secara menyeluruh. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) membuka akses dan memberikan kemudahan bagi masyarakat melalui aplikasi sentuh tanah ku, masyarakat dapat memantau dari mana saja perkembangan proses layanan pertanahan yang sedang diajukan, tanpa perlu datang langsung ke Kantor Pertanahan (Kantah).(Syifani Ghina Nisrina, 2026)

Modernisasi sistem pendaftaran tanah melalui digitalisasi menjadi pilar utama reformasi birokrasi di Indonesia untuk membenahi tata kelola konvensional yang lamban dan rentan konflik. Langkah ini merupakan transisi paradigma menuju *smart land administration*, bukan sekadar digitalisasi dokumen fisik. Sinkronisasi data spasial dan yuridis ke dalam satu basis data nasional mempermudah konektivitas antarlembaga negara. Dampaknya, validasi data menjadi lebih cepat dan transparan, yang pada akhirnya meningkatkan efisiensi waktu, memangkas biaya operasional, serta memperkuat akuntabilitas instansi.(Publik et al., 2026a)

Namun demikian, dalam praktiknya, implementasi sistem digital ini tidak terlepas dari berbagai permasalahan, salah satunya berupa ketidaksesuaian antara data spasial dan data yuridis yang ditampilkan dalam aplikasi atau layanan pertanahan elektronik dengan fakta data yang ada di lapangan. Hal ini tercermin dalam kasus di Kota Kendari, ketika Komisi I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Kendari menggelar Rapat Dengar Pendapat (RDP) pada tanggal 5 Mei 2026 untuk menindaklanjuti surat aduan dari Sahabuddin terkait permohonan klarifikasi kepada Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang (BPN/ATR) Kota Kendari. Aduan tersebut berkaitan dengan permasalahan lahan akibat ketidaksesuaian data pada aplikasi Sentuh Tanahku dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimiliki, di mana peta bidang tanah yang diterbitkan BPN dinilai tidak sesuai dengan kondisi faktual di lapangan. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan keberatan dari pihak pemohon, tetapi juga berpotensi memunculkan sengketa hukum karena data spasial dalam sistem elektronik dapat dijadikan dasar pembuktian hak atas tanah, sehingga ketidaksesuaian tersebut dikhawatirkan dapat dimanfaatkan pihak lain untuk menggugat kepemilikan yang secara yuridis telah bersertifikat.(Humas DPRD Kota Kendari, 2026)

Akibat dari kondisi tersebut, timbul berbagai implikasi hukum yang cukup serius. Ketidaksesuaian data tersebut berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, melemahkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, serta berpotensi merugikan pemegang sertifikat hak atas tanah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum secara penuh. Seperti yang dikemukakan oleh (Mohamad Arista Hafid et al., 2026) bahwa Tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu jaminan kepastian hukum, ha ini dapat terganggu secara langsung akibat ketidaksesuaian data konversi. Agar kepastian hukum terwujud, data sistem wajib selaras dengan fakta fisik dan yuridis di lapangan sehingga pemegang hak memperoleh perlindungan penuh. Sebaliknya, jika data konversi tidak sinkron, sertipikat elektronik yang diterbitkan berisiko membawa kekeliruan dari dokumen fisik terdahulu. Kondisi ini melemahkan nilai pembuktian (*probative value*) sertipikat elektronik dan memperumit proses litigasi saat terjadi klaim. Riset mengenai validitas sertipikat

elektronik di Indonesia mengonfirmasi bahwa kendala integrasi data ini menjadi tantangan besar yang memicu ketidakjelasan hak dan menyulitkan perlindungan hukum, terutama bagi pihak ketiga yang berikhtikad baik saat sengketa terjadi.

Perkembangan teknologi informasi mendorong sektor pertanahan untuk melakukan transformasi digital melalui sistem pendaftaran tanah elektronik yang mengintegrasikan data spasial dan data yuridis. Dalam konteks tersebut, berbagai penelitian telah membahas isu terkait implementasi sistem ini dan implikasinya terhadap kepastian hukum.

Penelitian oleh (BURHANUDIN HANIF RIYADI, 2025) menunjukkan bahwa kendala utama sertipikat elektronik terletak pada kualitas data pertanahan lama, khususnya data KW 4, KW 5, dan KW 6 yang masih mengandung kesalahan seperti tumpang tindih dan ketidaktepatan posisi bidang tanah. Penelitian oleh (Mohamad Arista Hafid et al., 2026) dalam artikel yang berjudul Problematika Konversi Sertifikat Fisik Lama ke Sertipikat Elektronik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Studi Kasus Tumpang Tindih Sertifikat di Pagar Alam, Sumatera Selatan menunjukkan bahwa meskipun sertipikat elektronik telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik, dalam praktiknya proses konversi belum selalu disertai verifikasi menyeluruh terhadap data historis pendaftaran tanah seperti buku tanah, surat ukur, dan peta pendaftaran, sehingga kesalahan administratif lama berpotensi terbawa ke dalam sistem elektronik dan memunculkan kembali sengketa tumpang tindih.

Berdasarkan kedua penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa fokus utama penelitian terdahulu lebih banyak menitikberatkan pada aspek teknis integrasi data, risiko tumpang tindih bidang tanah, serta kekuatan pembuktian sertipikat elektronik secara normatif. Namun demikian, belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji implikasi yuridis secara konkret terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) ketika terjadi ketidaksesuaian antara data spasial dalam aplikasi pertanahan elektronik dengan fakta fisik di lapangan, khususnya dalam konteks kasus faktual di daerah.

Berdasarkan uraian latar belakang dan tinjauan penelitian terdahulu tersebut, terlihat bahwa permasalahan ketidaksesuaian antara data spasial dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah elektronik tidak hanya berdampak pada aspek teknis administrasi pertanahan, tetapi juga menimbulkan implikasi hukum yang serius terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM). Oleh karena itu, diperlukan analisis lebih mendalam untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang SHM dalam kondisi tersebut, serta sejauh mana tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menjamin keakuratan dan validitas data dalam sistem pendaftaran tanah elektronik

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif (*legal research*) yang bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat ketidaksesuaian data spasial dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Penelitian ini juga mengkaji tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menjamin keakuratan dan validitas data pertanahan elektronik, khususnya dalam konteks integrasi data spasial dan data yuridis pada layanan digital seperti aplikasi Sentuh Tanahku, serta implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan

tanah.

Penelitian ini dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan transformasi digital dalam sektor pertanahan, antara lain Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Selain itu, penelitian ini juga mengacu pada konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, serta prinsip smart land administration dalam sistem pertanahan modern.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan isu ketidaksesuaian data spasial dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Selain itu, digunakan pula data kasus faktual sebagai penguat analisis, khususnya kasus di Kota Kendari yang berkaitan dengan perbedaan data pada aplikasi Sentuh Tanahku dan kondisi fisik di lapangan.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dengan menguraikan bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan penalaran deduktif. Metode deduktif digunakan dengan menarik kesimpulan dari ketentuan hukum yang bersifat umum berdasarkan asas dan peraturan perundang-undangan untuk menjawab permasalahan yang bersifat khusus, yaitu mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang SHM akibat ketidaksesuaian data spasial dan data yuridis serta tanggung jawab ATR/BPN dalam menjamin akurasi data pendaftaran tanah elektronik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat Ketidaksesuaian Data Spasial dan Data Yuridis dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik

Negara bertanggung jawab menjamin hak-hak warga negaranya melalui perlindungan hukum demi mewujudkan keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum. Konsep ini selaras dengan teori Satjipto Rahardjo, yang menyatakan bahwa esensi perlindungan hukum adalah membela masyarakat yang dirugikan serta memastikan mereka dapat menikmati hak-hak konstitusionalnya. Oleh karena itu, kehadiran aktif negara mutlak diperlukan demi menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat. Implementasi perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui regulasi yang berlaku, sejalan dengan mandat Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menetapkan Indonesia sebagai negara hukum. Konsekuensinya, seluruh tindakan pemerintah, lembaga negara, dan masyarakat wajib tunduk pada hukum, serta setiap produk hukum harus mampu memberikan kepastian demi terciptanya keadilan dan ketertiban. Lebih lanjut, pemenuhan hak masyarakat yang dilanggar dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 terkait hak atas pengakuan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Atas dasar konstitusi tersebut, negara wajib hadir memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah, yang secara spesifik bentuk perlindungannya telah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai pilar utama hukum agraria nasional. (Satriani et al., 2025.)

Dalam sistem pendaftaran tanah, perlindungan hukum memiliki hubungan yang sangat erat dengan prinsip kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan fungsi dan tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk Memberikan kepastian hukum dan

perlindungan hukum Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum ini meliputi kepastian mengenai subjek hak (siapa yang berhak), objek hak (tanah yang menjadi objek hak), dan status hukum dari hak atas tanah tersebut. Dengan adanya pendaftaran tanah, setiap orang dapat mengetahui dengan jelas status suatu bidang tanah, baik mengenai letak, batas, luas, maupun pemegang haknya. Kepastian hukum menuntut adanya kesesuaian antara data yuridis dan data fisik di lapangan sehingga hak atas tanah yang telah terdaftar tidak menimbulkan keraguan atau konflik di kemudian hari. Oleh karena itu, semakin akurat data yang dikelola dalam sistem pendaftaran tanah, maka semakin kuat pula jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang hak.(Azzahra & Handayani, 2025.)

Sertifikat Hak Milik (SHM) sendiri merupakan alat bukti hak yang paling kuat dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat karena memuat data fisik dan yuridis yang valid dalam buku tanah. Pemberian sertifikat ini, sebagaimana diamanatkan Pasal 4 PP No. 24/1997, bertujuan mempermudah pemilik tanah membuktikan haknya sekaligus memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik didefinisikan sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. SHM memberikan legitimasi penuh kepada pemegang hak atas penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.(Murni & Sulaiman, 2022.) Namun, dalam konteks digitalisasi, kekuatan SHM dapat terpengaruh apabila terdapat ketidaksesuaian antara data yang tercantum dalam sistem elektronik dengan kondisi faktual di lapangan.

Permasalahan yang muncul dalam praktik umumnya bukan terletak pada status hukum SHM itu sendiri, melainkan pada ketidaksesuaian informasi yang tersaji dalam sistem elektronik. Ketidaksesuaian tersebut erat kaitannya dengan proses integrasi antara data spasial dan data yuridis yang menjadi fondasi utama penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik.

Berdasarkan pasal 1 angka 6 dan 7 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah di jelaskan bahwa Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya.(97pp024, n.d.) Integrasi kedua jenis data ini menjadi dasar utama dalam sistem pendaftaran tanah elektronik.

Tujuan utama Sistem digital dengan integrasi data spasial dan yuridis melalui basis data nasional adalah untuk mengoptimalkan pelayanan publik yang cepat, akurat, dan transparan. Implementasi digitalisasi ini menjadi pilar utama reformasi birokrasi nasional yang terbukti mampu memangkas biaya transaksi pertanahan—seperti balik nama dan penerbitan sertifikat baru, Selain meningkatkan efisiensi operasional, sistem daring ini memungkinkan masyarakat melakukan pemantauan status permohonan secara *real-time*, sehingga mempersempit ruang tata kelola yang buruk (*maladministrasi*). Melalui penerapan sertifikat elektronik, transformasi ini tidak hanya mereduksi risiko pemalsuan dokumen dan tumpang-tindih lahan, tetapi juga secara fundamental memperkokoh kepastian hukum serta perlindungan hak milik masyarakat.(Publik et al., 2026)

Meskipun sistem elektronik memberikan berbagai kemudahan, dalam praktiknya masih ditemukan permasalahan berupa ketidaksesuaian antara data spasial dan data yuridis. Bentuk ketidaksesuaian ini dapat berupa perbedaan peta bidang tanah dengan kondisi fisik di lapangan, kesalahan batas tanah, maupun

ketidaktepatan posisi koordinat bidang tanah. (Silvia et al., 2026), Demikian halnya dikemukakan oleh (Febriyanti et al., 2026) Proses digitalisasi data pertanahan sering mengalami hambatan karena banyak dokumen lama yang sudah rusak atau tidak seragam sehingga sulit disesuaikan dengan format digital yang diperlukan. Hal ini menimbulkan masalah ketidaksinkronan data fisik dan yuridis yang bisa berdampak pada ketidaktepatan hasil akhir pendaftaran.

Ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis maupun data yang ada dilapangan dengan data yang ada pada system elektronik tersebut dapat berdampak langsung terhadap pemegang Sertifikat hak milik, data yang seharusnya menjadi dasar kepastian hak justru menimbulkan keraguan kaarena perbedaan informasi yang disajikan. Dalam beberapa kasus, kondisi ini bisa menyebabkan pemegang hak harus menghadapi keberatan atau klaim dari pihak lain jika informasi yang jadi acuan data yang ada pada sistem digital pertanahan. Lebih lanjut, selain itu ketidaksesuaian juga meningkatkan risiko terjadinya sengketa pertanahan. karena data dalam sistem elektronik dapat dijadikan alat bukti awal dalam proses pembuktian, sehingga apabila data tersebut tidak sesuai dengan kondisi riil, maka potensi konflik hukum tidak dapat dihindari.

Salah satu contoh kasus ketidaksesuaian data ini dikemukakan oleh (Ambat et al., 2025) mengenai ketidakjelasan batas tanah dalam transaksi properti berpotensi menimbulkan sengketa, Ketidakjelasan batas lahan dalam transaksi properti di Indonesia menjadi persoalan krusial yang kerap memicu sengketa hukum. Fenomena ini umumnya berakar dari minimnya pengukuran resmi, administrasi dokumen yang cacat, serta modifikasi batas fisik yang tidak dilegalkan. Ketidakpastian tersebut menempatkan para pelaku transaksi pada risiko konflik agraria yang berkepanjangan. Secara teknis, pemicu utamanya meliputi pemetaan yang tidak akurat, hilangnya patok pembatas, hingga diskrepansi antara data yuridis dan realitas lapangan.

Perlindungan hukum bagi pemegang SHM dalam sistem pendaftaran tanah elektronik pada dasarnya tetap diberikan oleh negara melalui mekanisme hukum yang ada. Konsep perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip dasar hukum yang bertujuan mewujudkan ketertiban, keteraturan, perdamaian, kemanfaatan, serta keadilan. Dalam sistem pertanahan Indonesia, penerbitan surat bukti hak yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sebagai wujud perlindungan hukum terhadap kepastian hak individu. Secara ideologis, negara berkewajiban memberikan perlindungan hukum kepada rakyat berdasarkan nilai-nilai Pancasila. (Haris et al., 2026)

Hal ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh soerjono soekanto mengenai teori perlindungan hukum yang mengaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada subject hukum dalam bentuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, baik diberikan secara lisan maupun secara tertulis. perlindungan hukum merupakan suatu upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang baik yang dilakukan oleh penguasa maupun orang lain yang tidak sesuai dengan aturan hukum, sehingga dalam kehidupan bermasyarakat dapat tercipta ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia. (Satriani et al., 2025.)

Perlindungan hukum preventif adalah upaya perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat sebagai bentuk pencegahan terhadap suatu permasalahan hukum yang terjadi agar tidak terjadi pelanggaran hak. Kemudian perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan kepada subject hukum yang menjadi korban atas pelanggaran hak dan bagaimana memulihkan hak tersebut kembali kepada pemilik hak yang sesungguhnya dengan berbagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan. (Satriani et al., 2025.)

Dalam kasus faktual di Kota Kendari Implementasi perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dapat dilihat dari kasus yang terjadi di Kota Kendari, di mana terdapat ketidaksesuaian antara data yang ditampilkan dalam aplikasi Sentuh Tanahku dengan kondisi fisik tanah yang sebenarnya di lapangan. Permasalahan tersebut mendorong dilaksanakannya Rapat Dengar Pendapat (RDP) oleh Komisi DPRD Kota Kendari bersama pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendari untuk mencari solusi atas potensi sengketa yang timbul akibat perbedaan data tersebut. Berdasarkan hasil rapat, diketahui bahwa peta atau gambar bidang tanah yang diterbitkan melalui sistem pertanahan dinilai tidak sesuai dengan kondisi faktual di lapangan sehingga menimbulkan keberatan dari pemegang hak. Ketidaksesuaian tersebut bahkan berpotensi dimanfaatkan oleh pihak tertentu sebagai dasar pengajuan gugatan meskipun secara yuridis status kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan SHM tidak bermasalah. Sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak, para pihak sepakat untuk melakukan perbaikan terhadap data dan gambar bidang tanah yang bermasalah serta membatalkan penggambaran yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Kasus ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah elektronik tidak cukup hanya diwujudkan melalui pengaturan normatif yang menjamin kepastian hak atas tanah, tetapi juga harus diimplementasikan melalui mekanisme koreksi data, pemutakhiran informasi pertanahan, dan penyelesaian permasalahan secara cepat guna mencegah terjadinya sengketa serta menjamin kepastian hukum bagi pemegang SHM.

Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Menjamin Keakuratan dan Validitas Data Pendaftaran Tanah Elektronik

Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan lembaga yang memiliki kewenangan utama dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Kewenangan ini mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis, pemeliharaan data pertanahan, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah, termasuk dalam sistem elektronik. Kewenangan BPN berakar pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian diperinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. BPN diberikan delegasi wewenang tunggal untuk melaksanakan kegiatan yang bersifat terus-menerus guna mengelola data fisik (letak, batas, luas) dan data yuridis (status hukum) atas bidang-bidang tanah.

Dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, ATR/BPN berperan sebagai pengelola utama basis data pertanahan nasional yang mengintegrasikan seluruh informasi spasial dan yuridis ke dalam satu sistem digital yang andal dan aman, Hal ini sesuai dengan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Dengan demikian, ATR/BPN memiliki tanggung jawab penuh terhadap keakuratan data yang disajikan kepada masyarakat. (*Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 (1)*, n.d.)

Modernisasi layanan pendaftaran tanah di Indonesia melalui digitalisasi telah memberikan pembaruan besar pada pengelolaan administrasi pertanahan. Kehadiran sertipikat elektronik beserta digitalisasi buku tanah dan surat ukur berhasil membentuk pangkalan data yang presisi, teratur, serta mudah diverifikasi. Penyimpanan data secara terpusat ini menjadi solusi atas berbagai kendala klasik, seperti kekeliruan data ganda yang sering memicu konflik agraria. Dengan demikian, ekosistem digital ini bertindak sebagai acuan tunggal (*single source of truth*) yang sah bagi masyarakat maupun aparat penegak hukum dalam memverifikasi status kepemilikan lahan. (Febriyanti et al., 2026)

Selain itu (Satria Utama Teja Sukmana & Baidhowi, 2025) menegaskan bahwa Transformasi penerbitan sertifikat elektronik menjadi bagian penting dari peningkatan kualitas pelayanan dan mengikuti perkembangan zaman, Kementerian ATR/BPN telah menjadikan sertifikat elektronik sebagai bagian dari transformasi digital. pembaruan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat dengan menawarkan proses yang lebih efisien dan modern dibandingkan sistem sertifikat fisik. Perkembangan teknologi memungkinkan konversi dari pendaftaran manual menjadi sistem arsip digital yang tidak hanya meningkatkan efektivitas penyimpanan data tetapi juga memperkuat validitas pembuktian hukum. Langkah ini sekaligus mendukung integrasi database Kementerian ATR/BPN secara lebih terpadu. Keberadaan sertifikat elektronik juga berperan sebagai instrumen perlindungan hukum, mempermudah pelacakan dokumen-dokumen penting seperti akta tanah dan transaksi properti melalui sistem yang terdigitalisasi.

Namun Keberhasilan Digitalisasi pendaftaran tanah ini sangat dipengaruhi oleh Sinkronisasi antara data spasial dan data yuridis yang menjadi prinsip utama dalam mewujudkan sistem pertanahan yang terintegrasi. Data fisik meliputi informasi geospasial seperti batas-batas tanah, letak geografis, bentuk tanah, dan koordinat geografis. Sementara itu, data yuridis mencakup informasi non-spasial seperti nama pemilik, luas tanah, jenis tanah, status kepemilikan, dan riwayat transaksi. integrasi data fisik dan data tekstual digital sangat penting untuk memastikan keakuratan, kesesuaian, dan keandalan data. Data ini harus benar, lengkap, mutakhir, dan terintegrasi dengan buku tanah, surat ukur, dan bidang tanah.(BURHANUDIN HANIF RIYADI, 2025)

Apabila kedua data tersebut tidak sinkron, maka akan muncul potensi kesalahan informasi yang dapat merugikan pemegang hak. Seperti halnya yang dikemukakan oleh (Febriyanti et al., 2026) bahwa Keberhasilan digitalisasi pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum sangat bergantung pada kebijakan yang menyeluruh. Hal ini mencakup penyesuaian aturan hukum pertanahan dengan regulasi teknis administrasi elektronik, penerapan standar peta kadaster yang saling terintegrasi, serta jaminan perlindungan data dan audit rutin. Selain itu, tata kelola yang baik—seperti pengawasan independen, transparansi anggaran, dan pelibatan public mutlak diperlukan untuk menjaga kepercayaan masyarakat.

Namun dalam implementasinya sistem pendaftaran elektronik ini masih menghadapi berbagai kendala, salah satunya adalah keberadaan data lama yang belum sepenuhnya valid, seperti data KW 4, KW 5, dan KW 6 yaitu bidang tanah yang belum terpetakan masih belum memenuhi kriteria sebagai data pertanahan yang memadai, sehingga memerlukan perhatian lebih lanjut untuk dilakukan perbaikan dan peningkatan kualitasnya, Kualitas data yang belum optimal merupakan salah satu permasalahan yang signifikan dalam implementasi sertipikat elektronik. Hal ini dapat menyebabkan kesalahan dalam proses validasi data, seperti kekeliruan dalam proses penggabungan data antara bidang/persil, Surat Ukur (SU), dan Buku Tanah (BT) pada KKP web. Kesalahan ini memungkinkan terjadi karena data antara bidang/persil, SU, dan BT tidak cocok, dikarenakan salah satu atau semua data belum diinput dalam KKP web.(BURHANUDIN HANIF RIYADI, 2025)

Selain itu, kesalahan input data dan kurang optimalnya proses integrasi antara data spasial dan yuridis juga menjadi faktor yang menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian informasi dalam sistem. Kondisi ini berdampak pada kualitas layanan pertanahan yang diberikan kepada masyarakat. Permasalahan data tersebut tentunya menjadi persoalan serius karena menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat berakhir pada sengketa pertanahan dan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran elektronik.

ATR/BPN memiliki tanggung jawab administratif untuk melakukan perbaikan, pemutakhiran, dan validasi ulang terhadap data pertanahan yang tidak sesuai. Tanggung jawab ini merupakan bagian dari kewajiban negara dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang didalam Badan Pertanahan Nasional PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka (22) yang menegaskan bahwa adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.(97pp024, n.d.)

Sebagai lembaga yang berwenang mengelola pendaftaran dan data pertanahan, BPN wajib menerapkan asas mutakhir dan aman. Asas mutakhir menuntut BPN untuk terus memperbarui data agar selalu relevan dengan kondisi lapangan yang sebenarnya. Sementara itu, asas aman mewajibkan adanya ketelitian dan kecermatan dalam prosesnya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum serta rasa aman bagi masyarakat.(Sumardani & Bagiastra, 2021)

Hal ini sesuai dengan Ketentuan mengenai kewajiban Kementerian untuk menyelenggarakan sistem yang aman, andal, dan semestinya sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Pasal 3 ayat (1) yang menegaskan bahwa "Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya ”

Pasal tersebut mengandung makna bahwa ATR/BPN sebagai Lembaga yang diberikan lewengan untuk menyelenggarakan system pendaftaran tanah elektronik bertanggungjawan terrhadap pemberian layanan pendaftaran tanah secara andal dan aman, juga memiliki tanggung jawab hukum dalam memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang dirugikan akibat kesalahan data dalam sistem. Hal ini dapat diwujudkan melalui koreksi data, pemulihan status hak, serta penyelesaian sengketa secara administratif maupun yudisial demi terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik atas tanah.

KESIMPULAN

Transformasi digital dalam sistem pendaftaran tanah melalui penerapan layanan pertanahan elektronik memberikan manfaat yang signifikan dalam meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas pelayanan kepada masyarakat. Namun, keberhasilan sistem tersebut sangat bergantung pada kesesuaian dan integritas data spasial serta data yuridis yang menjadi dasar penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik. Ketidaksesuaian antara kedua jenis data tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, membuka peluang terjadinya sengketa pertanahan, serta berpotensi merugikan pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) yang secara yuridis telah memiliki hak yang sah atas tanahnya.

Perlindungan hukum bagi pemegang SHM diwujudkan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah yang akurat, aman, dan mutakhir, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme koreksi data, pemulihan hak, mediasi, serta penyelesaian sengketa apabila terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data. Kasus yang terjadi di Kota Kendari menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya memerlukan dasar normatif yang kuat, tetapi juga tindakan konkret berupa perbaikan data dan penyelesaian permasalahan secara cepat untuk menjaga kepastian hukum pemegang hak.

Sebagai penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik, ATR/BPN memiliki tanggung jawab

Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik akibat Ketidaksesuaian Data Spasial dan Data Yuridis dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik

(Satriani)

administratif dan hukum untuk menjamin keakuratan, validitas, serta pemutakhiran data pertanahan yang dikelola. Tanggung jawab tersebut mencakup verifikasi data, sinkronisasi data spasial dan yuridis, perbaikan kesalahan data, serta penyelenggaraan sistem elektronik yang andal dan aman. Dengan demikian, optimalisasi kualitas data dan penguatan mekanisme pengawasan dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menjadi prasyarat penting untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambat, F., Wewenggang, F. S., & Rumimpunu, D. (2025). *Lex_Crimen Jurnal Fakultas Hukum Unsrat ANALISIS HUKUM MENGENAI KETIDAKJELASAN BATAS TANAH DALAM TRANSAKSI PROPERTI DI ERA DIGITAL 1* (Vol. 14, Number 2).
- Angelin Meivian Leatomu. (2025, July 24). *Transformasi Digital Pertanahan: Sertipikat Tanah Elektronik untuk Pelayanan yang Lebih Modern dan Aman*.
- Azzahra, R. M., & Handayani, W. (n.d.). *Kedudukan Pendaftaran Tanah dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah*. 3, 2025. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2332>
- BURHANUDIN HANIF RIYADI. (2025). *PROBLEMATIKA PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK AKIBAT KETERBATASAN KUALITAS DATA DAN SUMBER DAYA MANUSIA DI KANTOR PERTANAH KABUPATEN PEMALANG*. https://repository.stpn.ac.id/4660/1/Burhanudin%20Hanif%20Riyadi_21303825_E_1.pdf
- Febriyanti, N. S., Insanidya, S. E., Khamsa, U. O., Firliana, S., & Fikri, M. A. H. (2026). *Trasnformasi Digital Pendaftaran Tanah sebagai Langkah Strategis Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*. *Wathan: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 3(1), 132–147. <https://doi.org/10.71153/wathan.v3i1.443>
- Haris, B., I. A., & Hepni, A. (2026). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik*. *Jurnal Alwatzikhoebillah: Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora*, 12(1), 445–456. <https://doi.org/10.37567/alwatzikhoebillah.v12i1.4942>
- Mohamad Arista Hafid, Muhammad Irgi Fahrezi, Dustin Altoffiestin, & Muhammad Chairul Ridha. (2026a). *Problematika Konversi Sertifikat Fisik Lama ke Sertipikat Elektronik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Studi Kasus Tumpang Tindih Sertifikat di Pagar Alam, Sumatera Selatan*. *Jurnal Hukum Sasana*, 12(1), 202–222. <https://doi.org/10.31599/sasana.v12i1.4833>
- Mohamad Arista Hafid, Muhammad Irgi Fahrezi, Dustin Altoffiestin, & Muhammad Chairul Ridha. (2026b). *Problematika Konversi Sertifikat Fisik Lama ke Sertipikat Elektronik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Studi Kasus Tumpang Tindih Sertifikat di Pagar Alam, Sumatera Selatan*. *Jurnal Hukum Sasana*, 12(1), 202–222. <https://doi.org/10.31599/sasana.v12i1.4833>
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (n.d.). *SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH*. 8, 183–198. <https://doi.org/10.5281/zenodo.6610224>
- Publik, P. P., Hukum, K., Abigail, S. T., Putri, K. A., Ajeng, J., Jamaica, M., Grandis, S., Adymas, M., & Fikri, H. (2026a). *Efektivitas Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah terhadap*. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(D), 185–204.

- Publik, P. P., Hukum, K., Abigail, S. T., Putri, K. A., Ajeng, J., Jamaica, M., Grandis, S., Adymas, M., & Fikri, H. (2026b). Efektivitas Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah terhadap. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(D), 185–204.
- Satria Utama Teja Sukmana, & Baidhowi. (2025). Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum serta Aspek Sosial di Kabupaten Semarang. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*.
- Satriani, [, Besse, [, & Angraeni, S. (n.d.). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT GANDA HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA*. 4, 2963–0487. <https://doi.org/10.53491/hunila.v4i1.1875>
- Sumardani, N. M. R. A., & Bagiastra, I. N. (2021). Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidakesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik. *Acta Comitas*, 6(02), 223. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p01>
- Syifani Ghina Nisrina. (2026, February 23). *Digitalisasi Membuka Akses Masyarakat untuk Dapatkan Layanan Pertanahan Lebih Mudah*.
- Humas DPRD Kota Kendari. (2026, May 5). *KOMISI I DAN KOMISI 3 DPRD KOTA KENDARI GELAR RDP TERKAIT SENGKETA LAHAN, SOROTI KETIDAKSESUAIAN DATA BPN*.
- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia. (N.D.).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. (N.D.).
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 97pp024
- Permen ATRKBP Nomor 3 Tahun 2023 (1). (n.d.).