



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 September 2023, Revised: 5 Oktober 2023, Publish: 6 Oktober 2023

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

## Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah

Muhammad Fachri Herawza<sup>1</sup>, Muhammad Surial<sup>2</sup>, Zaki Elyunusi<sup>3</sup>, Iqra Chandra<sup>4</sup>, Ainun Ayu Pratiwi<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: [mfachriherawza@gmail.com](mailto:mfachriherawza@gmail.com)

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

<sup>3</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

<sup>4</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

<sup>5</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Corresponding Author: [mfachriherawza@gmail.com](mailto:mfachriherawza@gmail.com)

**Abstract:** Land registration through electronic and conventional systems is based on Article 2 paragraph (1) of the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021. The existence of technological developments in administrative services and the ratification of Ministerial Regulations regarding electronic certificates, creates land registration efficiency, legal certainty and legal protection. reducing the number of disputes, conflicts and cases in court regarding land. The certificate is the process or final goal of land registration and the issuance of the certificate will bring legal certainty and protection for the right holder, because the certificate is used as strong evidence as regulated in Article 32 along with the explanation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The approach method used is a normative legal approach, namely research based on statutory regulations or binding legal norms that are relevant to the material discussed. The research results show that land registration can be carried out manually or analogously or electronically in Article 2 Paragraph (1) of the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates as a form of legal certainty for land rights holders. The implementation of digital land registration is in accordance with the readiness of the land office in terms of legal and physical aspects which have been validated and the readiness of land data which is ready to be applied electronically.

**Keyword:** *Electronic Certificate, Electronic Land Title Registration, Land Certificate.*

**Abstrak:** Pendaftaran tanah melalui system elektronik dan konvensional berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021. Adanya perkembangan teknologi dalam pelayanan administrasi dan disahkan aturan Peraturan Menteri tentang sertifikat elektronik, membuat efisiensi pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum san mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara di pengadilan mengenai pertanahan. sertipikat merupakan proses atau tujuan akhir dari pendaftaran tanah dan dengan diterbitkannya sertipikat akan membawa adanya suatu kepastian dan perlindungan hukum

juga bagi si pemegang hak, karena Sertipikat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 beserta penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan hukum normatif, yaitu penelitian yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan atau norma-norma hukum yang bersifat mengikat yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas. Hasil penelitian Menunjukkan bahwa Pendaftaran tanah bisa dilaksanakan secara manual atau analog maupun secara elektronik dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tetang Sertifikat Elektronik sebagai bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara digital sesuai dengan kesiapan kantor pertanahan dari segi yuridis dan fisik yang telah divalidasi dan kesiapan data pertanahan yang siap untuk diberlakukan secara elektronik.

**Kata Kunci:** Sertifikat Elektronik, Pendaftaran Hakatas Tanah Elektronik, Sertifikat Tanah.

## PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi Era 4.0 mendorong Pemerintah Indonesia dalam melaksanakan pelayanan publik berbasis teknologi dari segala aspek pelayanan administrasi pemerintahan (Supriyanto, 2016), dalam hal ini termasuk pelayanan berbasis teknologi dibidang pertanahan. Dengan disahkan aturan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik pada tanggal 12 Januari 2021 (Rubiati, 2022). Tela'ah singkat mengenai PERMEN Agraria 1/2021 tentang Sertifikat Elektronik mengatur terkait proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah yang dilaksanakan secara *online* atau elektronik, serta bukti hak atas tanah juga diterbitkan berbentuk dokumen digital yaitu disebut sebagai Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el).

Dari dulu hingga saat ini sertifikat tanah yang dimiliki oleh masyarakat merupakan sertifikat tanah berbentuk kertas atau konvensional. Sertifikat tanah konvensional merupakan dokumen yang bentuknya berupa blanko atau kertas, yang terdiri dari lembaran-lembaran berisikan data/dokumen yuridis dan data/dokumen fisik berkorelasi dengan bidang tanah yang didaftarkan (Lumbanraja, 2020). Namun, saat ini kehidupan manusia sudah merupakan era digital, hampir semua hal-hal terkait aktivitas manusia dipengaruhi oleh teknologi, yang tentunya mempermudah karena dengan adanya teknologi lebih simpel dan praktis . Maka dari itu, dalam bidang pertanahan, dengan tujuan untuk menyeimbangkan perkembangan zaman serta modernisasi, pelayanan kantor pertanahan memulai untuk mengimplementasikan pelayanan pertanahan berbasis komputerisasi (Hirwansyah, 2023).

Lahirnya ide diluncurkannya sertifikat elektronik untuk efisiensi pendaftaran tanah, agar memperbaiki kemudah berurusan (EoDB), mengurangi jumlah perkara pertanahan, kepastian hukum, menurn angka perkara di peradilan serta maningkatkan nilai pendaftaran properti (Mujiburohman, 2021).

Sertifikat tanah elektronik maupun sertifikat tanah konvensional keduanya merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah (Nurmawati, 2023). Namun, masih banyak masyarakat yang bingung memilih menggunakan sertifikat elektronik atau tetap menggunakan sertifikat konvensional, dikarenakan menurut sebagian masyarakat menilai aturan baru ini masih enggan untuk diterima dikarenakan rasanya kurang aman menyimpan dokumen penting berbentuk digital karena maraknya kasus-kasus cyber, tetapi ada pula masyarakat menilai sebaliknya, karena bebas dari risiko sertifikat rusak atau hilang.

Pasal 2 ayat (1) menjelaskan rangkaian kegiatan mendaftarkan tanah dapat dilaksanakan secara digital. Kata 'dapat' dalam pasal ini melahirkan interpretasi berbeda, yang dimaksud adalah masyarakat dapat memilih pendafataran dan penebitan sertifikat hak atas tanah melalui proses elektronik atau melalui konvensional.

Dalam hal mengantisipasi pengulangan penulisan, penulis perlu untuk menjelaskan bahwasanya ada beberapa tulisan mengenai PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Sejauh penelaah penulis, pada saat karya ilmiah ini ditulis belum ditemukan kesamaan secara spesifik membahas efisiensi sertifikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah. Hasil paparan latar belakang, penulis merasa memiliki ketertarikan untuk membahas Efisiensi Pendaftaran Tanah melalui Sistem Elektronik dengan Pendaftaran Tanah Melalui Konvensional berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PERMEN Agraria Nomor 1 Tahun 2021.

## **METODE**

Dalam melakukan *legal research* menemukan kebenaran koherensi merupakan objek utama penelitian hukum. Kebenaran koherensi yaitu adakah aturan hukum selaras dengan norma hukum serta norma yang berupa perintah atau larangan itu selaras dengan dengan prinsip hukum, dan apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2005).

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian untuk tulisan ilmiah ini adalah penelitian Hukum, yaitu peneliti berfokus kepada dasar-dasar aturan/peraturan yang buat oleh penguasa dan/atau norma-norma yang bersumber dalam bidang hukum serta memiliki korelansi dengan isu yang diteliti (Rumaisa, 2011).

Dalam memecahkan persoalan hukum serta memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian (Marzuki, 2005). Dalam meneliti suatu masalah hukum diperlukan sumber-sumber hukum untuk menunjang penelitian, sumber tersebut meliputi dua hal, yaitu sumber-sumber hukum primer dan sumber-sumber hukum skunder (Benuf, 2020).

Bahan-bahan yang dimaksud dalam hukum primer meliputi undang-undang, tulisan-tulisan yang dirasakan resmi, atau hasil dalam pembuatan undang-undang dan yurisprudensi (Toruan, 2021). Adapun bahan-bahan hukum sekunder meliputi publikasi dalam hal ini buku-buku teks, kitab-kitab hukum, tulisan-tulisan ilmiah hukum, serta penelitian terkait dengan yurisprudensi (Marzuki, 2005).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Telaah Yuridis Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia**

Dalam rangkaian mendaftarkan tanah pertamakali memiliki tujuan untuk memperoleh hak atas suatu tanah agar terwujudnya kepastian hukum terhadap kepemilikan objek tanah, produk akhir dari mendaftarkan hak atas bidang tanah diberikan atau dikeluarkan certificate tanah sebagai surat tanda bukti (Hafidh, 2019). Subjek yang memiliki sertifikat atas tanah diwajibkan untuk dilakukan pembukuan pada buku tanah, Adapun bukti hak yang perlu dibukaka, meliputi hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas sarusun, dan hak tanggungan. Pengaturan tersebut berkolerasi terkait mendaftarkan tanah, tercantum pada Pasal 9 PP 24/97, yang bertujuan diterbitkan sertifikat dari proses pendaftaran tanah tersebut, tetapi perlu diketahui ada pengecualian untuk tanah negara, hal ini diatur pada pasal 9 ayat (2) (Widjaja, 2022). Hasil dari rangkaian kegiatan mendaftarkan tanah diterbitkan sertifikat sebagai pembuktian hak atas tanah, diperlukan untuk subjek bisa melakukan perbuatan hukum lain atas sertifikat hak atas tersebut. Selain itu diterbitkan sertifikat agar terwujudnya dilindungi oleh hukum dan memiliki kepastian terhadap hukum hak atas suatu objek tanah. Karna Indonesia menerapkan publikasi negatif yang mengarah positif, maksudnya adalah sejauh pembuktian sertifikat hak tanah tidak bisa dilakukan pembuktian oleh subjek lain, maka sertifikat tersebut dilindungi hak nya. Sedangkan jika bisa dibuktikan dengan pembuktian terbalik, sertifikat tersebut bisa disengketakan hingga dapat dibatalkan, hal ini diatur dalam Pasal 32 dan penjelasan (Widjaja, 2022).

Pembahasan barusan tentang proses pendaftaran serta diterbitkan/diperoleh sertifikat hak atas tanah merupakan suatu rangkaian yang dilaksanakan/diterapkan secara non-digital (Widjaja, 2022). Pelayanan pemerintahan berbasis digital memang bukan merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, salah satu contoh KTP Elektronik, Pajak Elektronik (e-Filling) dan lain-lain. Memang kita ketahui segala aktifitas kita ditunjang oleh digitalisasi, karna lebih praktis dan mudah diakses dalam satu genggam (Sirojudin, 2021). Cepatnya perkembangan zaman sehingga memaksa atau mendorong pemangku kepentingan selaku pembuat *policy/kebijakan* untuk membuat terobosan baru yang relevan dengan perkembangan zaman yaitu proses pendaftaran tanah dilakukan secara digital, serta dokumen-dokumen juga berbentuk digital, dan menghasilkan objek akhir dari pendaftaran tanah melalui digital bewujud Serifikat Elektronik (Sertifikat-el) serta tidak dipungkiri dapat dilaksanakan dan diakses secara digital juga (Widjaja, 2022).

### **Analisis Yuridis Pasal 2 Ayat (1) PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik**

Pada Pasal 2 Ayat (1) PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik menjelaskan “Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik”. Ada satu kata yang mengandung makna multitafsir yang tercantum dalam pasal tersebut, yaitu kata “dapat”. Kata “dapat” mengandung banyak makna, dalam KBBI menjelaskan kata “dapat” bermakna “boleh”, “mungkin”, “sanggup”, “mampu”, dan “bisa” (KBBI, 2023). Berdasarkan arti Bahasa tersebut kata “dapat” tidak mengandung makna yang konkrit, dengan dilakukan analisa bahasa, kata “dapat” dilakukan secara elektronik mengandung banyak makna, meliputi (Mujiburohman D. W., 2023): Dapat dilakukan secara digital; Bisa juga dilakukan secara non-digital/manual; Tidak wajib dilaksanakan secara digital; dan berpotensi dilaksanakan digital.

Analisis singkat mengenai kata atau frasa “dapat” disimpulkan bahwa pendaftaran tanah bisa dilaksanakan secara manual atau analog maupun secara elektronik, sehingga menimbulkan kebingungan, ketidakkonsistenan, serta ketidakpastian dalam penerapan atau pelaksanaan proses pendaftaran tanah sertipikat secara elektronik.

Suyus Windayana sebagai Dirjen PHPT Kemen Agraria mengatakan, bahwa program sertifikat digital tidak akan dilaksanakan secara merata dalam waktu dekat, menimbang kesiapan sistem digital oleh kantor pertanahan masih dalam proses persiapan serta program ini ditujukan oleh subjek-subjek hukum yang familiar dengan digitalisasi seperti instansi pemerintah, badan hukum, pilot project sertifikat elektronik dilaksanakan hanya di dua kota meliputi Jakarta dan Surabaya sebagai percontohan (BBC, 2021). Artinya pelaksanaan proses mendaftarkan tanah bisa terapkan dengan 2 mekanisme yaitu dilakukan dengan cara digital dan non-digital, menimbang persiapan sistem digital oleh kantor pertanahan masih dalam proses pembangunan dari aspek yuridis dan fisik serta data pertanahan (Mujiburohman D. W., 2023).

### **Analisis Yuridis Efisiensi Pendaftaran Hak Atas Tanah Elektronik**

Proses pendafataran hak tanah hingga terbit sertifikat tanah pada konsep pendafataran tanah di Indonesia terjadi dualisme. Dualisme yang dimaksud dikarenakan terbitnya PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik belum mampu diberlakukan secara merata diseluruh Indonesia, sehingga masyarakat dengan kondisi saat artikel ini ditulis, diberi opsi atau pilihan oleh pemerintah dalam proses pendaftaran tanah, sehingga masyarakat bisa menempuh pendaftaran tanah melalui elektronik ataupun pendaftaran melalui konvensional dan tidak terikat kepada salah satu proses pendaftaran hak tanah. Perlu di ketahui proses pendaftaran hak tanah secara konvensional diatur dalam PP 24/1997, sedangkan proses pendafataran hak tanah secara digital/elektronik diatur dalam PP 18/2021 dan dalam aturan pelaksanaanya diatur dalam PERMEN Agraria 1/2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Pendaftaran Hak Atas Tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat yang mana hal tersebut merupakan bukti terkuat atas kepemilikan hak suatu tanah (Alimuddin, 2021) agar terjamin kepastian hukum melalui kepemilikan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN. Berdasarkan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 menjelaskan tujuan pendaftaran tanah secara terperinci:

- 1) Bahwa untuk mempermudah pembuktian dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, sarusun dan lainnya, sehingga mewujudkan pemegang hak dipastikan dan dilindungi oleh hukum;
- 2) Bahwa untuk mempermudah pihak yang memiliki kepentingan seperti pemerintah memperoleh informasi dalam mengadakan perbuatan hukum atas hak-hak yang sudah didaftarkan. Seperti bidang-bidang tanah dan/atau sarusun;
- 3) Bahwa dalam rangka administrasi pemerintahan terselenggara.

Proses rangkaian mendaftarkan tanah meliputi, pertamakali didaftarkan hak tanahnya, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah (Masriana, 2022). Dalam tulisan ini penulis berfokus terhadap efisiensi pertamakali tanah dilakukan pendaftaran melalui mekanisme sporadik berdasarkan aturan yang lama yaitu PP 24/1997 dengan aturan yang baru dalam hal ini pendaftaran tanah melalui sistem elektronik secara sporadik yang diatur dalam PP 18/2021 dan aturan pelaksanaannya PERMEN Agraria 1/2021.

Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997 menerangkan rangkaian pertama kali tanah akan didaftarkan hak nya, proses tersebut meliputi sebagai berikut: Penghimpunan dan pengerjaan data fisik; Verifikasi hak dan pembukuannya; Diterbitkan sertifikat; Proses menyajikan data lapangan/fisik serta data hukum/yuridis; dan Daftar umum dilakukan penyimpanan, juga termasuk penyimpanan dokumen.

Pelaksanaan untuk mendaftarkan tanah pada pertama kali melalui mekanisme sporadik dilakukan atas permohonan subjek yang punya kepentingan (Sulaiman, 2022). Proses ini diamanatkan oleh pasal 14 hingga Pasal 35, proses pertama pengumpulan dan pengolahan data fisik, meliputi:

- 1) Proses ukur dan dipetakan, meliputi: membuat peta dasar untuk mendaftarkan; bidang-bidang tanah dilakukan penetapan batas; bidang-bidang tanah diukur dan dilakukan pemetaan dan dibuatkan peta untuk mendaftarkan; daftar tanah dilakukan pembuatan; dan dilakukan pemuatan surat ukur.
- 2) Membuat peta dasar terkait pada pendaftar, untuk keperluan mendaftarkan melalui mekanisme sporadik, oleh BPN peta dasar untuk pendaftar diusahakan ketersediaannya.
- 3) Penetapan batas dilakukan pada objek bidang tanah, untuk mendapatkan data fisik yang dibutuhkan dalam mendaftarkan bidang tanah, dipetakan dan diukur bidang-bidang tanah, setelah posisinya ditetapkan, setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan diberikan tanda-tanda sebagai batasnya.
- 4) Diukur dan dipetakan objek bidang padatanah serta dibuatkan peta untuk didaftarkan, dalam peta dasar mendaftarkan objek tanah yang sudah dipetakan, sebelumnya lakukan terhadap objek bidang tanah pengukuran dan dilakukan penetapan batas tanahnya. Ketika pada pelaksanaan mendaftarkan objek tanah melalui mekanisme sporadik dinyatakan tidak ada ketersediaannya peta dasar untuk mendaftarkan, maka bisa peta yang lain bisa digunakan, dengan syarat peta pendaftaran yang digunakan bisa memenuhi untuk dibuatkan peta dalam rangkaian pendaftaran.
- 5) Membuat daftar pada tanah, dilakukan pembukuan dalam daftar tanah terhadap objek bidang yang sudah dilakukan pemetaan serta sudah dilakukan pembubuhan nomor pendaftarannya.
- 6) Pembuatan surat ukur, dalam keperluan pendaftaran hak diperlukan pembuatan surat ukur. Ketika belum tersedianya peta untuk mendaftarkan tanah pada wilayah untuk mendaftarkan tanah melalui mekanisme sporadik dibuatkan surat ukur dari pengukuran

petalain sepanjang surat ukur yang digunakan bisa memnuhi untuk pembuatan peta pendaftaran.

Perlu bisa membuktikan hak dan pembukuan meliputi proses membuktikan pada hakbaru, haklama, dan membukukan hak. Meliputi:

- 1) Hak atas tanah baru, jika pemberian hak bermuasal dari tanah negara dan hak pengelolaan maka dibuktikan melalui mekanisme pemberian hak yang amanah oleh pejabat pemegang kewenangan untuk memrikan hak kepada subjek yang bersangkutan berdasarkan ketentuan yang ada.
- 2) Pembuktian hak lama, bukti-bukti tertulis merupakan bukti petunjuk dengan tujuan pembuktian hak, agar hak lama bisa dilakukan konversi ke hak yang baru, selain itu tekait pendaftaran tanah secara sporadik diperlukan bukti tambahan dalam bentuk keterangan yang mana keterangannya memiliki kadar kebenarannya melalui Pimpinan Kantor Pertanahan, sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran dianggap cukup berkenaan dengan pembuktian haknya, serta pemilik hak dan hak-hak pihak lain yang dibebaninya. Dalam hal pembuktian, jika bahan-bahan pembuktian tidak tersedia, pemohonon dapat membuktikan hak melalui mekanisme pembukti melalui pengusaan objek tanah tersebut dengan lamanya duapuluh tahun serta berturut-turut dan termasuk juga pada pendahulunya. Mekanisme tersebut, dilaksanakan dengan niat baik tanpa ada pihak yang mempermasalahkan objek tersebut baik penduduk hukum adat, desa atau kelurahan, serta oranglain.
- 3) Pembukuan hak, dilakukan melalui mekanisme pendaftaran dengan dibukukan dalam buku tanah yang memiliki data-data pada bidang tanah oleh pendaftar, pembukuan hak tersebut meliputi hak atas tanah, hak pengolaan, tanah wakaf dan hak milik atas sarusun, dengan syarat pada surat ukur dilakukan pencatatan pada surat ukur.

Diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh pemerintah melalui rangkaian pendaftaran tanah memiliki tujuan agar masyarat sebagai pemilik hak tanah bisa membuktikan haknya melalui data-data yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Karna pembuktin yang mutlak dalam hukum pertanahan Indonesia bersumber dari sertifikat hak atas tanah, sepanjang data-data yang termuat didalam sertifikat selaras dengan data-data dilapangan (Ismail, 2011).

Dalam Penyajian data lapangan/fisik dan data hukum/yuridis, pada rangkaian mendaftarkan tanah, dokumen-dokumen yang dihasilkan berupa data fisik dan yuridis meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama merupakan bagian dari terselenggaranya tata usaha oleh Kantor Pertanahan (Rachmawati, 2021). dokumen-dokumen dalam daftar umum yang merupakan bagian dari pembuktian rangkaian mendaftarkan tanah di simpan oleh Kantor pertanahan yang bersangkutan atau disimpan berdasarkan keputusan Menteri, merupakan bentuk yang tidak bisa dipisahkan dari daftar umum (Dewi, 2018).

Tata cara atau prosedur pendaftaran tanah tidak dijelaskan dalam PP Nomor 18/2021 melainkan diatur oleh PERMEN Agraria 1/2022. PP ini hanya memberikan perintah bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan mendaftarkan tanah dapat dilakukan melalui mekanisme digital, maksudnya dapat dilakukan melaui mekanisme digital adalah data, informasi, dan dokumen berbentuk digital serta obyek dari pendaftaran hak atas tanah melalui sistem elektronik disebut Sertifikat-*el*. Sertifikat-*el* adalah sertifikat hak atas tanah yang dilakukan proses penerbitan berdasarkan mekanisme digital berbentuk dokumen digital. Dalam mekanisme proses mendaftarkan tanah diselenggarakan melalui sistem digital, meliputi: Proses mengumpulkan data; Proses mengolah data; dan Proses penyajian data.

Prosedur untuk diterbitkan sertifikat tanah digital diperuntukkan bagi tanah tidak terdaftar, serta menggantikan sertifikat tanah kertas menjadi sertifkat tanah digitak untuk tanah yang sudah didaftarkan (Mahfud, 2023). Rangkaian kegiatan dalam penerbitan sertifikat tanah digital untuk tanah yang tidak/belum mendaftarkan tanahnya dilaksanakan tahap-tahapannya melalui mekanisme mengolah data/dokumen lapangan, data/dokumen

yuridis serta disimpan dalam daftar umum dan dokumen segala rangkaian dilaksanakan melalui mekanis digital (Mahfud, 2023).

Hasil dari rangkaian kegiatan mengumpulkan dan mengolah dokumen/data fisik dilakukan melalui mekanisme digital, meliputi: dokumen ukur; Peta bidang tanah atau peta ruang; Surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang; dan Dokumen lainnya, hasil olahan melalui mekanisme mengumpulkan dan mengolah dokumen lapangan/fisik.

Dalam prosedur membuktikan hak melalui bukti-bukti tertulis terkait kepemilikan tanah untuk membuktikan hak baru serta dalam hal membuktikan hak baru mengikuti aturan-aturan tentang pendaftaran tanah (Lumbanraja, 2020). Dokumen yang digunakan untuk pembuktian hak lama dilakukan melalui mekanisme sistem digital yang melalui proses alihmedia (Mahfud, 2023). Selanjutnya hasil dari rangkaian kegiatan dikumpulkan dan diteliti data hukum/yuridis melalui dokumen digital (Moertiono, 2023).

Hasil akhir dari proses pendaftaran hak atas tanah atau sarusun melalui sistem elektronik berwujud dokumen elektronik yang disebut sebagai Sertifikat-*el*. Pelaksanaan penyimpanan sertifikat-*el* tersimpan di pangkalan data serta arsip dalam meknismen pendaftaran tanah dilakukan pembukuan, pembukuan tersebut disebut sebagai buku tanah digital, prosedur ini dilakukan secara sistematis (Moertiono, 2023). Bagi pemegang hak atas tanah diberikan akses berupa sertifikat digital serta akses ke sistem digital.

Dari pemeparan kedua proses pendaftaran hak atas tanah secara konvensional dan secara elektronik mengasilkan perbedaan secara media saja, yang dimaksud adalah segala proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dokumen yang diproses berupa dokumen elektronik, serta hasil dari proses pendaftaran hak atas tanah berupa sertifikat elektronik yang disebut sebagai Sertifikat-*el*.

## KESIMPULAN

Pendaftaran Hak Atas Tanah bertujuan untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah agar terjamin kepastian hukum Berdasarkan Pasal 3 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah pendaftaran tanah bisa dilaksanakan secara manual atau analog maupun secara elektronik, Pasal 2 Ayat (1) PERMEN Agraria 1/2021 Tetang Sertifikat Elektronik. segala proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dokumen yang diproses berupa dokumen elektronik, serta hasil dari proses pendaftaran hak atas tanah berupa sertifikat elektronik yang disebut sebagai Sertifikat-*el*. sesuai dengan kesiapan kantor pertanahan dari segi yuridis dan fisik yang telah divalidasi dan kesiapan data pertanahan yang siap untuk diberlakukan secara elektronik.

Menyikapi perkembangan zaman yang di penuh dengan perkembangan teknologi tersebut, pendaftaran tanah pertama kali secara onilne dan berujung dengan diterbitkannya sertifikat elektronik dapat menjadi solusi terkait efisiensi dalam proses pendaftaran tanah.

## REFERENSI

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian . *S A S I*.
- BBC. (2021, 2 4). *Sertifikat tanah elektronik: Bagaimana penerapan, keamanan, dan sanksi terhadap yang menolak?* Retrieved from BBC NEWS INDOENSIA: <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-55907277>
- Benuf, E. A. (2020). Kedudukan Legal Opinion Sebagai Sumber Hukum. *Jurnal Suara Hukum*, 57.
- Dewi, A. S. (2018). Mekanisme Pendaftaran Tanah dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 34.

- Hafidh, K. W. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (PRONA) Di Kantor. *Notarius*, 826.
- Hirwansyah, E. M. (2023). Kebijakan Penerbitan Sertifikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Krtha Bhayangkara*, 165.
- Ismail, I. (2011). Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu*, 29.
- KBBI. (2023). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta.
- Lumbanraja, R. A. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 644.
- Mahfud, F. P. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Unissula*, 84.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.
- Masriana, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal UMS Law Review*, 546.
- Moertiono, W. S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 31.
- Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi Dari Kerta Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertifikat Tanah Elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 59.
- Mujiburohman, D. W. (2023). Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Al'Adl Jurnal Hukum*, 165.
- Nurmawati, K. H. (2023). Sertifikat-El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, 9.
- Rachmawati, D. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2705.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Rubiati, F. F. (2022). "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertifikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian. *Jurnal UMS Law Review*, 173.
- Rumaisa, M. P. (2011). Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 46.
- Sirojudin. (2021). Analisis Pertumbuhan Keuangan Syariah di Era Digitalisasi. *AKSIANA: Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*, 44.
- Sulaiman, C. S. (2022). The Legal Certainty of Land Ownership Right In Registration's Contex. *International Journal of Law Reconstruction*, 18.
- Supriyanto, E. E. (2016). Kebijakan Inovasi Teknologi Informasi (IT) Melalui Program Elektronik Government Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Publik Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 149.
- Toruan, H. D. (2021). Problems Of Harmonization On The Post-Establishment Of Omonibus Law Job Creation. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 461.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Widjaja, I. R. (2022). Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (Konvensional Dan Elektronik). *Perspektif Hukum*, 13.