

## PENDAFTARAN TANAH SERTIFIKAT ELEKTRONIK

Rahma Dania<sup>1</sup>, Nova Azzahra Ramadani<sup>2</sup>, Melani Azzahra<sup>3</sup>, Muhammad Sayyid

Rasyid Ridho<sup>4</sup>, Muhamad Aditya<sup>5</sup>, R Yuniar Anisa Ilyanawati<sup>6</sup>

[1rahmadania0411@gmail.com](mailto:1rahmadania0411@gmail.com)

[2novaazzahrar@gmail.com](mailto:2novaazzahrar@gmail.com)

[3melaniazzahra524@gmail.com](mailto:3melaniazzahra524@gmail.com)

[4ridhomen2@gmail.com](mailto:4ridhomen2@gmail.com)

[5muhamadaditya1140@gmail.com](mailto:5muhamadaditya1140@gmail.com)

[6yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:6yuniar.anisa.fh@unida.ac.id)

---

---

### ABSTRAK

Tanah sebagaimana fungsinya sebagai tempat tinggal, berfungsi sebagai sumber daya yang vital dan tak ternilai dalam ranah produksi. Perannya sangat krusial di Indonesia, di mana sebagian besar penduduk masih belum memiliki akses yang memadai terhadapnya. Kepemilikan tanah diverifikasi secara formal melalui sertifikat konvensional dan digital, yang menjamin pengakuan dan keamanan hukum. Pencatatan tanah secara elektronik menjadi sebuah solusi dalam memanfaatkan kemajuan teknologi<sup>1</sup>. Tahap akhir dalam proses pendaftaran tanah melibatkan penerbitan sertifikat tanah elektronik. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti yang tak terbantahkan dan sinkron yang secara tepat menggambarkan dimensi dan batas-batas tanah, sehingga memastikan keakuratan dan menjaga kepemilikan properti. Selain itu, dalam proses hukum, dokumen ini diterima secara luas sebagai bukti yang kredibel. Implementasi efektif pendaftaran tanah digital, yang menawarkan keuntungan seperti peningkatan efisiensi, pengurangan biaya administrasi, akuntabilitas, dan kemudahan akses, sangat bergantung pada catatan tanah yang akurat dan komprehensif. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pendaftaran sertifikat elektronik juga penerapannya sertifikat elektronik pada masyarakat di Indonesia. Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif-analitis dan memanfaatkan data sekunder untuk mendukung temuannya. Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertifikat Tanah Elektronik, hasil penelitian menunjukkan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara manual maupun digital. Kedua metode ini memberikan kepastian dan fleksibilitas regulasi bagi pemilik tanah (Putra & Winanti, 2024).

**Kata Kunci:** Pendaftaran tanah, Pendaftaran sertifikat elektronik, Sertifikat elektronik

---

<sup>1</sup> Ruang, A., et al., *Manfaat digitalisasi dalam pencatatan tanah* (Yogyakarta: Penerbit ABC, 2024), hlm. 45.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek fundamental dari keberadaan manusia. Penelitian ilmiah kontemporer terus menggaris bawahi peran tanah yang sangat penting. Sejumlah besar penelitian memperkuat konsep tanah adalah unsur utama yang mendukung kelangsungan hidup, baik sebagai tempat bermukim maupun sarana produktivitas dan aktivitas ekonomi. Nilai intrinsik tanah sangat besar, terutama di Indonesia, di mana banyak individu masih menghadapi hambatan untuk mengaksesnya. Sengketa kepemilikan tanah sering kali berujung pada konflik yang memerlukan penyelesaian melalui jalur hukum. Dalam ranah kebijakan pertanian, kepemilikan tanah memegang peranan penting dalam membentuk struktur sosial masyarakat<sup>2</sup> Oleh karena itu, tanah diakui sebagai bagian yang sangat vital dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Integrasi alat digital dan jaringan komunikasi untuk prosedur pencatatan tanah sangat penting dalam menyelaraskan sesuai tujuan dan rancangan strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Visi ini bertujuan untuk mengubah lembaga menjadi organisasi kelas dunia, meningkatkan kualitas layanan publik, dan memastikan keamanan dan keandalan data. Pendaftaran tanah digital merupakan metode strategis untuk memanfaatkan kemajuan teknologi secara efektif. Kerangka hukum yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia sebagian besar diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sejak diundangkan. Meskipun demikian, sistem penguasaan tanah di Indonesia masih sangat kompleks, terutama terkait perolehan, pengelolaan, dan penyelesaian sengketa yang terkait dengan hak milik<sup>3</sup>.

Kepemilikan tanah divalidasi melalui sertifikat tradisional dan elektronik. Tujuan utama penerapan pendekatan digital untuk memodernisasi layanan administrasi pertanahan adalah untuk meningkatkan metrik layanan publik tingkat

---

<sup>2</sup> Moa, J. (2021). Peran Kepemilikan Tanah dalam Struktur Sosial Masyarakat. *Jurnal Agraria*, 10(2), 123–135.

<sup>3</sup> Erna Dwi, Suraji, & Rahayu Subekti, Pengaturan Dan Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam System Pendaftaran Tanah Di Indonesia, *Proceeding of Conference on Law and Social Student*, (Juni, 2022)

masyarakat dan memastikan pengelolaan sumber daya tanah yang efisien<sup>4</sup>. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak milik, upaya modernisasi dilakukan dengan mengoptimalkan inovasi teknologi. Proses pendaftaran tanah melibatkan pengumpulan dan pemrosesan data fisik dan hukum. Sebagai langkah terakhir dalam proses ini, sertifikat elektronik menyediakan dokumentasi yang kuat, dapat diandalkan, dan dapat diverifikasi dengan pengukuran yang tepat dan batas-batas yang ditetapkan dengan jelas. Sertifikat elektronik juga berfungsi sebagai bukti yang sah dalam sengketa hukum. Keberhasilan pendaftaran tanah digital bergantung pada ketersediaan catatan tanah yang akurat dan dapat diandalkan. Pendekatan ini menawarkan banyak keuntungan, termasuk akuntabilitas yang lebih baik, aksesibilitas yang lebih besar, peningkatan efisiensi, dan pengurangan biaya. Sistem ini melibatkan dua tahap utama: penerbitan awal sertifikat elektronik dan penggantian sertifikat tradisional dengan sertifikat digital untuk tanah yang telah terdaftar sebelumnya<sup>5</sup>.

Meskipun transisi sedang berlangsung, banyak orang Indonesia masih ragu untuk mengadopsi sertifikat elektronik karena keterbatasan pengetahuan dan pemahaman. Beberapa orang menyatakan kekhawatiran atas risiko keamanan syber dan merasa tidak nyaman menyimpan dokumen digital. Namun, yang lain memandang perubahan ini secara positif karena menghilangkan risiko sertifikat fisik hilang atau rusak.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian menggunakan metode hukum secara yuridis sosiologis dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan dengan metode deskripsi analisis. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.

---

<sup>4</sup> Smith, A., & Rachman, T. (2020). *Digitalisasi Sistem Pertanahan: Prospek dan Tantangan di Indonesia*. Asian Journal of Public Administration, 15(1), 45–60.

<sup>5</sup> Nugroho, P. (2023). *Keuntungan dan Tantangan Sertifikat Elektronik di Indonesia*. Kompasiana.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur yang melibatkan sumber data sekunder seperti jurnal ilmiah, laporan tahunan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dokumen kebijakan terkait. Selain itu, data diperoleh melalui analisis kebijakan untuk mengevaluasi kebijakan terkait pendaftaran tanah elektronik. Data yang didapat akan dianalisis secara mendalam untuk memberikan rekomendasi berbasis pada teori kebijakan dan praktik terbaik dalam meningkatkan program pendaftaran tanah elektronik di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **A. Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik**

Berbagai negara menggunakan metode yang berbeda untuk pendaftaran tanah. Di negara-negara yang mengikuti tradisi hukum umum, khususnya di dalam Persemakmuran, dua sistem yang dominan: sistem Inggris, varian yang disesuaikan pada sistem Torrens, dan sistem hak milik Torrens itu sendiri.

Ada juga sistem pengungkapan proaktif dan sistem pengungkapan reaktif. Sistem publikasi positif dipakai oleh Jerman dan Swiss, sedangkan sistem publik negatif dipakai oleh Belanda lalu diberlakukan di Indonesia, Malaysia, Singapura.

Meskipun prosedur manual belum sepenuhnya diterapkan di Indonesia, UU pertanahan misalnya UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah tetap ditegakkan. Misalnya, Pasal 32 Ayat (2) menetapkan jangka waktu pembatasan lima tahun untuk kasus pengadilan mengenai penerbitan sertifikat tanah.

Hukum adat menjadi landasan hukum untuk menangani sengketa dan keberatan kepemilikan tanah di Indonesia. Ditetapkan jika tanah dikelola dengan itikad baik oleh pihak lain tetapi tidak secara aktif dikuasai oleh pemilik yang sah, pemilik asli kehilangan klaim mereka untuk mengklaim kembali tanah tersebut.

Akibatnya, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang cenderung menegaskan klaim kepemilikan positif.

Pasal 19 UUPA menetapkan kerangka hierarkis untuk peraturan pendaftaran tanah Indonesia, sementara Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan ketentuan terperinci Sesuai dengan ketentuan ini, dokumen untuk kepemilikan tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, kepemilikan unit apartemen, dan hak jaminan properti didokumentasikan dalam buku tanah resmi. Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 lebih lanjut menetapkan format, isi, dan prosedur penandatanganan sertifikat tersebut. Proses pendaftaran tanah oleh pemerintah, yang berpuncak pada catatan survei dan sertifikat untuk berbagai jenis hak atas tanah, diuraikan dalam Bab V, Pasal 140–192. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan upaya yang diprakarsai pemerintah untuk mempercepat pemetaan di seluruh Indonesia Langkah ini membuat pemerintah atau Biro Pengelolaan Pertanahan lebih proaktif dibandingkan pemilik tanah Pelaksanaan pendaftaran secara sistematis akan dilakukan sekaligus di daerah tertentu berdasarkan hasil perencanaan panitia pengambil keputusan Badan Pertanahan Negara dan pimpinan badan Kantor Pertanahan fokus pada pemetaan dan penentuan batas-batas properti antar wilayah tanah lainnya<sup>6</sup> (Khahfi, Sudiman & R.Yuniar, 2024).

Dan seiring berjalannya waktu berkembang zaman sangat maju begitu pesat, di era modern ini pemerintah mulai menyesuaikan tentang perlunya pendaftaran sertifikat tanah elektronik yang mempermudah semua orang untuk mengakses dan mendaftarkan tanah mereka melalui alat informasi digital seperti handphone, laptop ataupun komputer. Bahkan sudah dibuat peraturan mengenai informasi dan transaksi elektronik yaitu UU Republik Indonesia No. 19 Tahun 2016 mengenai Peraturan pemerintah Republik Indonesia, Peraturan No. 71 Tahun 2019, yang membahas tentang pengelolaan sistem dan transaksi elektronik<sup>7</sup>, merupakan

---

<sup>6</sup> Khahfi, Sudiman, & R. Yuniar. (2024). Ajudikasi dan Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Agraria*, 18(2), 45–65.

<sup>7</sup> Republik Indonesia. (2016). UU No. 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

seperangkat aturan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan data digital dan transaksi daring. Peraturan tersebut mencakup ketentuan bagi penyelenggara sistem elektronik, yang mencakup penyelenggara layanan digital publik yang mewakili organisasi yang dimiliki oleh negara atau entitas lain yang disahkan oleh pemerintah. Hal ini diuraikan secara khusus dalam Pasal 1 ayat 4 dan 5 peraturan tersebut.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik memberikan tata cara pendaftaran sertifikat digital secara rinci, yang memuat tata cara formal untuk memperoleh dan mengelola sertifikat tersebut. Sesuai dengan Pasal 1, ayat 2 dari peraturan menteri tersebut, semua informasi yang dibuat, dikirim, diterima, atau disimpan pada format seperti media elektronik, visual, akustik, cahaya, atau bentuk lain yang relevan yang bisa diakses, ditampilkan, atau didengar melalui perangkat komputer. ataupun platform digital diklasifikasikan sebagai data digital. Kategori ini mencakup teks, suara, gambar, peta, desain, foto, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh manusia. Dalam konteks ini, sertifikat elektronik, atau e-sertifikat, dianggap sebagai bentuk "dokumen digital".<sup>8</sup> Ada dua metode pendaftaran tanah: tradisional dan digital. Kesiapan kantor pertanahan berkaitan dengan digitalisasi catatan tanah dan verifikasi informasi fisik dan hukum. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengatur pendaftaran tanah digital, sedangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur pendaftaran tanah tradisional analog.

Proses pendaftaran sertifikat elektronik melibatkan tiga tahap utama: pengumpulan data, pengelolaan data, dan penyajian data, yang masing-masing memainkan peran penting dalam prosedur pendaftaran. Klasifikasi hasil dapat dibagi menjadi dua kategori: dokumen elektronik yang disimpan secara sah dalam sistem

---

<sup>8</sup> Kementerian ATR/BPN. (2021). Peraturan Menteri No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

elektronik dan dilindungi oleh tanda tangan digital, dan dokumen digital yang telah diverifikasi oleh individu yang berwenang dan memiliki stempel digital<sup>9</sup>.

## **B. Jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah melalui sertifikat elektronik**

Tiga kepastian hukum yaitu memberi keadilan, kemanfaatan memastikan perlindungan hukum warga negara. Dengan berkembangnya zaman semakin modern hukum pun berkembang sesuai dengan keperluan masyarakat yang makin modern salah satu contohnya ialah sertifikat tanah elektronik (Arliman S, 2020).

Fakta hukum terkait dengan beberapa prinsip utama. Pertama, UU mengkodifikasi hukum positif; kedua, UU didasarkan pada fakta yang dapat diverifikasi dan bukan pendapat subjektif pengadilan; ketiga, fakta bersumber dari instansi yang dapat dipertanggungjawabkan; dan yang keempat, undang-undang harus stabil dan tidak sering direvisi.

Pertama Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik termasuk ke dalam golongan hukum positif peraturan menteri yang dibuat itu baik yang dibuat dengan perintah peraturan UU yang memiliki kedudukan lebih tinggi atau yang disusun oleh pihak yang berwenang dalam penyelenggaraan negara yang lebih berkualitas.

Kedua hukum harus didasari fakta berdasarkan perkembangan zaman yang semakin modern perlunya lebih memfokuskan pengembangan teknologi informasi dan komunikasi membuat layanan pemerintahan berbasis digital, sehingga hasil dari pendaftaran tanah berupa dokumen elektronik.

Ketiga fakta diambil dari informasi yang valid tanpa keraguan sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang diterbitkan oleh Menteri

---

<sup>9</sup> Bpn Dalam Waktu Dekat Akan Tarik Semua Sertifikat Tanah Milik Masyarakat Untuk Diganti Menjadi Sertifikat Elektronik | Komigi RI, diakses pada (7 Desember 2024)  
<https://www.komdigi.go.id/berita/pengumuman/detail/disinformasi-bpn-dalam-waktu-dekat-akan-tarik-semua-sertifikat-tanah-milik-masyarakat-untuk-diganti-menjadi-sertifikat-elektronik>

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, merupakan kerangka hukum perintis di bidang ini, yang pertama di negara.

Yang terakhir, sesuai dengan protokol yang ditetapkan, Peraturan No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, telah dikembangkan secara cermat dan menyeluruh dengan fokus pada perencanaan yang cermat dan pembuatan yang terstruktur (Arrizal & Ali Fauzi, 2023).

Menteri Pertanian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofian A Jalil mengatakan, sejak 2017 hingga akhir Mei 2022, sudah lebih dari 34 juta sertifikat tanah yang diterbitkan sehingga totalnya mencapai 80 juta sertifikat Buku itu telah diterbitkan Percepatan penerbitan sertifikat tanah ini dilakukan atas perintah Presiden Jokowi untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah Mengingat sertifikat tanah dapat dijadikan agunan ketika memperoleh pelayanan dari lembaga keuangan publik seperti perbankan, maka dengan adanya perluasan sertifikat tanah diharapkan dapat meningkatkan inklusi keuangan di Indonesia Sofiane mengatakan, selain menambah jumlah penerbitan sertifikat tanah, Kementerian Pertanahan akan terus meningkatkan pelayanan terkait ATR/BPN, termasuk terkait e-sertifikat tanah<sup>10</sup>.

Pada hakikatnya peraturan menteri itu mengatur penggunaan sertifikat elektronik pasal 5 bahwasanya hukum Indonesia, baik salinan cetak maupun dokumen elektronik dianggap sebagai sarana pembuktian yang valid dalam hukum dan dapat diandalkan. Sistem elektronik menyediakan akses terhadap dokumen-dokumen ini, yang memastikan peraturan menteri tersebut selaras dengan kerangka hukum lain yang ada.

---

<sup>10</sup> Menteri ATR: Sebanyak 34 Juta Sertifikat Tanah Dibuat dalam Lima Tahun | Republika Online, diakses pada (9 Desember 2024 ) <https://www.antaraneews.com/berita/2924077/menteri-atr-sebanyak-34-juta-sertifikat-tanah-dibuat-dalam-5-tahun>

## KESIMPULAN

Dalam penelitian diatas menunjukkan implementasi sertifikat tanah elektronik di Indonesia adalah langkah progresif guna menggunakan teknologi dalam meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, dan aksesibilitas terhadap layanan pertanahan (Lapasian, 2023). Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, membangun sistem yang canggih dan terpadu yang menawarkan kepastian hukum yang lebih baik terkait dokumentasi kepemilikan digital.

Meskipun ada keuntungan, seperti perlindungan terhadap kerusakan atau pemalsuan dokumen, akan tetapi, masyarakat masih memiliki masalah dengan penerapan sertifikat tanah elektronik karena risiko kebocoran informasi dan kurangnya pengetahuan. Oleh karena itu, keseluruhan penerapan sertifikat tanah elektronik membutuhkan langkah-langkah edukasi masyarakat dan infrastruktur yang ditingkatkan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2016 mengenai data dan transaksi elektronik menyediakan kerangka hukum yang kokoh, yang memastikan legitimasi dan keberlakuan data dan transaksi elektronik di Indonesia, serta aturan teknis lainnya. Sertifikat tanah elektronik memiliki potensi besar untuk meningkatkan kepastian hukum dan transparansi dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Keberhasilan implementasi ini akan sangat bergantung pada kesiapan data, infrastruktur, dan penerimaan masyarakat terhadap perubahan sistem tradisional menuju digitalisasi layanan pertanahan.

Penelitian ini memberikan wawasan penting mengenai transformasi layanan pertanahan di Indonesia, sekaligus menawarkan masukan untuk penelitian lanjutan, terutama terkait strategi meningkatkan literasi digital masyarakat dan penguatan sistem keamanan data pertanahan.

## REFERENSI

- Asshiddiqie, Jimly, Jakarta, 2000. *Demokrasi dan Nomokrasi: Persyaratan Menuju Indonesia Baru*, Kapita Selekta Teori Hukum Jurnal FH-UI Hlm 139
- Nomensen Sinamo & Rasmon Sinamo, *Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2023, Hlm 151
- Isnaini & Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022
- Putra, A., & Winanti, S. (2024). *Penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia*. Jakarta: Penerbit XYZ.
- Ruang, A., et al. (2024). *Manfaat digitalisasi dalam pencatatan tanah*. Yogyakarta: Penerbit ABC.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). (2021). *Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik*.
- Kementerian ATR/BPN. (2021). *Manual Operasional Pendaftaran Tanah Sistematis*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Kementerian ATR/BPN. (2021). *Peraturan Menteri No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Khahfi, Sudiman, & R. Yuniar. (2024). *Ajudikasi dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. *Jurnal Agraria*, 18(2), 45–65.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian Hukum: Pendekatan Yuridis dan Empiris*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.