

PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK UNTUK PERTAMA KALINYA DALAM KONTEKS HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

Fadhlur Rahman Al-Kausar
Fakultas Hukum, Universitas Bengkulu
Email : rahmanalkausarf@gmail.com

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Diterima	Modernisasi layanan pertanahan berbasis elektronik merupakan upaya peningkatan indikator kemudahan pelayanan publik kepada masyarakat dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Langkah ini dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah, yaitu serangkaian tindakan administrasi pertanahan untuk mengumpulkan dan mengelola data fisik dan yuridis. Artikel ini membahas tahapan dan hambatan dalam pendaftaran tanah elektronik untuk pertama kalinya dalam konteks hukum pertanahan nasional. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder. Tahapan penerbitan sertifikat elektronik melibatkan dua proses, yaitu pertama menerbitkan sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar, dan kedua, menerbitkannya dengan mengganti sertifikat analog dengan sertifikat elektronik untuk tanah yang telah terdaftar. Kendala yang dihadapi antara lain keengganan masyarakat untuk mendaftarkan lahannya, dipengaruhi oleh beberapa faktor.
Kata kunci (Keywords): Pendaftaran Tanah; Sertifikat tanah; Sertifikat Elektronik.	

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Diterima	<i>Modernization of electronic-based land services is an effort to increase indicators of ease of public services to the community by utilizing information and communication technology. This step is implemented to ensure legal certainty regarding land rights through land registration activities, which is a series of land administration actions to collect and manage physical and juridical data. This article discusses the stages and obstacles in electronic land registration for the first time in the context of national land law. The type of research used is descriptive analytical, with the use of secondary data. The stages of issuing an electronic certificate involve two processes, namely firstly issuing an electronic certificate for land that has not been registered, and secondly, issuing it by replacing the analog</i>
Kata kunci (Keywords): <i>Land Registration; Land certificate; Electronic Certificate.</i>	

certificate with an electronic certificate for land that has been registered. The obstacles faced include the community's reluctance to register their land, influenced by several factors.

Pendahuluan

Dalam konteks sertifikat tanah, penjelasan mengenai pengertian tersebut dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat 20 menyatakan bahwa sertifikat adalah dokumen yang membuktikan hak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah terkait.¹ Sertifikat tanah berperan sebagai dokumen penting untuk pemegang hak, mencerminkan data fisik dan yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Penyerahan sertifikat hanya dapat dilakukan kepada pihak yang tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah atau yang diwakilkan olehnya.²

Pentingnya buku tanah juga ditekankan dalam Pasal 1 ayat (19), yang mendefinisikan buku tanah sebagai daftar dokumen yang mencakup data yuridis dan fisik objek pendaftaran tanah yang memiliki hak.³ Selain itu, Pasal 1 ayat (1) memasukkan buku tanah dan sertifikat tanah ke dalam kerangka sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 19 ayat (2), yang mencakup pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tertentu, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai bukti yang kuat.

Penerapan sertifikat elektronik dalam pendaftaran tanah telah dimungkinkan sejak diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Perubahan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik juga mendefinisikan dokumen elektronik sebagai informasi yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik.

Transformasi ini bertujuan menggantikan dokumen konvensional, mengikuti perkembangan zaman digital. Kemudahan akses masyarakat terhadap layanan pemerintah dapat ditingkatkan dengan peraturan mengenai dokumen elektronik, memungkinkan mereka mengurus kepentingan tanpa harus datang langsung ke kantor pemerintah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik didasarkan pada pertimbangan hukum yang mencakup UUPA, peraturan pelaksanaannya, serta peraturan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Sebagai peraturan

¹ Harris Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol.2 No.2, hal.287–306, 2011.

² Hasanah, S., 16 Mei 2017, *Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah*, Website: Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah - Klinik Hukumonline, Diakses pada 22 Maret 2023, 13.00 WIB.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

yang relatif baru, peraturan ini dikeluarkan pada tanggal 12 Januari 2021 dan memiliki kedudukan sebagai peraturan perundang-undangan dengan kekuatan hukum mengikat, tetapi harus memenuhi syarat diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang terfokus pada analisis kepustakaan, menggunakan bahan hukum utama, yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Dengan spesifikasi deskriptif analitis, penelitian ini juga mengandalkan bahan hukum sekunder yang membahas tahapan dan kendala dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara elektronik dalam konteks Hukum Pertanahan Nasional. Pemilihan bahan hukum sekunder bertujuan untuk memberikan klarifikasi terhadap bahan hukum utama, termasuk buku-buku dan karya tulis yang relevan.

Hasil dan Pembahasan

Tahapan Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional

Masyarakat yang berkeinginan membuat sertifikat tanah harus mengikuti proses pendaftaran tanah terlebih dahulu. Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus-menerus dan teratur. Proses ini melibatkan pengumpulan keterangan atau data khusus mengenai tanah tertentu di wilayah-wilayah tertentu, serta pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis. Data tersebut diwakili dalam bentuk peta dan daftar, terkait dengan bidang tanah dan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang sudah memiliki haknya, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴ Pendaftaran tanah juga merupakan bagian dari proses administrasi pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.⁵

Dengan perkembangan teknologi di Indonesia, terjadi perubahan dalam pelayanan publik, termasuk di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengadaptasi perubahan zaman ini.⁶ Saat ini, proses pendaftaran tanah dan penerbitannya dilakukan secara elektronik. Pendaftaran tanah elektronik ini mengarah pada penerbitan bukti kepemilikan dalam bentuk elektronik. Mekanisme untuk sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

⁴ Harsono, B, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Jambatan

⁵ Hamni, L. B., *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal Hukum Universitas Mataram*, 2012, hal.13-14.

⁶ Rahmi, E., "Wajah Baru" PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, *Jurnal Notariil*, Vol.1, 2016, hal.1-13

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Implementasi pendaftaran tanah elektronik di Indonesia akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang ditetapkan oleh Menteri.

Hasil dari pendaftaran tanah secara elektronik berupa data, informasi, dan/atau dokumen elektronik. Data ini mencakup informasi pemegang hak, data fisik, dan data yuridis bidang tanah yang sah dan otentik. Semua data, informasi, dan/atau dokumen elektronik disimpan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik.⁷ Pelaksanaan sistem elektronik untuk pendaftaran tanah melibatkan:

- a) Pengumpulan data
- b) Pengolahan data dan
- c) Penyajian data.

Hasil dari penyelenggaraan sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik yang berupa :

- a) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dan/atau
- b) Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.

Dokumen elektronik yang dihasilkan melalui sistem elektronik disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen elektronik yang berasal dari alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stample digital melalui sistem elektronik.⁸ Hasil cetak dari dokumen elektronik menjadi alat bukti hukum yang sah, memperluas cakupan alat bukti yang diakui menurut hukum acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik ini dapat diakses melalui sistem elektronik.⁹ Sebelumnya, pelayanan pendaftaran tanah ke sistem elektronik telah direncanakan sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 35 ayat (5), (6), dan (7) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "data pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman dokumen yang dihasilkan oleh alat elektronik atau mikrofilm memiliki kekuatan pembuktian setelah ditandatangani dan ditambahi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm yang ditetapkan oleh Menteri."

Kegiatan pendaftaran tanah yang telah dilakukan akan menghasilkan dokumen elektronik sebagai bukti kepemilikan. Dokumen elektronik ini mencakup segala informasi elektronik yang dibuat, dikirim, atau disimpan dalam berbagai format, seperti analog, digital, elektromagnetik, optikal, dan sejenisnya. Dokumen ini dapat diakses melalui komputer atau Sistem Elektronik dan mencakup berbagai bentuk informasi, seperti tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, huruf, tanda, angka, kode akses,

⁷ Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

⁸ Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

⁹ Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

simbol, atau perforasi yang memiliki makna dan dapat dipahami oleh pihak yang berkompeten. Dokumen elektronik merupakan evolusi dari dokumen konvensional dan menjadi penggantinya. Inisiatif ini merupakan langkah pemerintah dalam menghadapi perubahan zaman menuju era digital. Peraturan tentang dokumen elektronik diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam berinteraksi dengan pemerintah dan memberikan kontrol kepada masyarakat terhadap tindakan pemerintah.¹⁰ Ketentuan mengenai dokumen elektronik diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan E-government. Setelah proses pendaftaran tanah selesai, langkah selanjutnya adalah penerbitan sertifikat elektronik atau sertifikat-el, yang pertama kali dilakukan melalui:

- a) pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau
- b) penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dalam hal ini dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.¹¹ Untuk setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah. Nomor identifikasi tersebut merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah dan apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan. Identifikasi bidang tanah tersebut tidak diubah. Dan tanah yang sudah ditetapkan haknya akan didaftarkan melalui sistem elektronik dan diterbitkan menjadi sertifikat-el. Sebagai bukti kepemilikan hak maka bagi pemegang hak akan diberikan sertifikat-el dan akses atas sertifikat-el tersebut pada sistem elektronik. Tapi bila data yang diberikan tidak lengkap atau masih menjadi sengketa maka sertifikat elektronik tersebut dan aksesnya tidak akan diberikan kepada pemegang hak sampai data tersebut sudah dilengkapi atau sengketanya dinyatakan telah selesai.

Proses penggantian sertifikat konvensional dengan sertifikat elektronik pada tanah yang sudah terdaftar atau memiliki sertifikat analog mengacu pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah mengalami perubahan dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Prosedur ini mengharuskan pemilik sertifikat analog yang ingin menggantinya dengan sertifikat elektronik untuk melakukan pendataan dan validasi. Pendataan mencakup informasi pemegang hak, data fisik, hingga data yuridis. Setelah semua data diverifikasi, semua informasi fisik akan diubah

¹⁰ Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Yogyakarta, Nas Media Pustaka, 2022

¹¹ Andari, D. W. T., Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Jurnal STPN Jogja*, Vol.5 No.3, hal.197– 210, 2022.

menjadi dokumen elektronik melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jika data belum sesuai, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan validasi lebih lanjut terhadap pemegang hak, data fisik, dan data yuridis.

Penggantian sertifikat konvensional dengan sertifikat elektronik juga mencakup transformasi buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik. Perubahan ini akan dicatat dalam buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun. Setelah semua proses selesai, Kepala Kantor Pertanahan akan mencabut sertifikat untuk digabungkan dengan buku tanah, menjadi warkah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Semua warkah akan diubah menjadi format digital (scan) dan disimpan dalam Pangkalan Data. Sertifikat elektronik pertama kali diterbitkan dengan penomoran edisi berupa angka numerik, dimulai dari angka 1, untuk kegiatan:

- a) pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar
- b) penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar
- c) pendaftaran pemecahan, penggabungan dan pemisahan; atau
- d) perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang.

Jika ada perubahan data yuridis dan/atau data fisik pada sertifikat elektronik (sertifikat-el) yang awalnya diterbitkan, akan dikeluarkan sertifikat-el baru dengan penomoran sebagai edisi dua. Sertifikat-el edisi sebelumnya menjadi tidak berlaku dan dijadikan sebagai riwayat pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan utama, yaitu memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah (*rechts cadaster*) dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Dengan mendaftarkan tanah, pemilik bidang tanah memperoleh dokumen tanda bukti hak sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah, yang telah dijamin kepastian hukumnya.¹²

Pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya yang bersifat *recht cadaster*, bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah mencakup Buku Tanah dan Sertifikat Tanah, terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dengan pendaftaran tanah secara elektronik, semua bentuk pergantian yang sebelumnya bersifat analog akan diubah menjadi dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik ini diperkenalkan sebagai langkah menuju digitalisasi dan peningkatan efisiensi dalam pelayanan publik, dengan harapan dapat mengurangi potensi sengketa yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Karakteristik dari Sertifikat-el adalah:¹³

- a) Kode dokumen Sertifikat elektronik menggunakan hashcode atau kode unik dokumen elektronik yang dihasilkan oleh system.

¹² Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008.

¹³ Mela Arnani, 4 Februari 2021, *6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik*, Website: 6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik Halaman all - Kompas.com. Diakses pada 22 Maret 2023, pukul 13.30 WIB.

- b) Scan QR code Sertifikat-el menggunakan QR code yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik.
- c) Nomor identitas Sertifikat elektronik hanya menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sebagai identitas tunggal (single identity).
- d) Ketentuan kewajiban dan larangan Pada sertifikat elektronik, ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan dengan pernyataan aspek hak (right), larangan (restriction), dan tanggung jawab (responsibility).
- e) Tanda tangan Sertifikat yang diterbitkan secara elektronik menggunakan tanda tangan elektronik dan tidak dapat dipalsukan.
- f) Bentuk dokumen Sertifikat elektronik berbentuk dokumen elektronik, berisi informasi tanah yang padat dan ringkas serta dapat diakses, diunduh melalui aplikasi Sentuh Tanahku, dan juga dapat dicetak secara mandiri

Kendala Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional

Dalam era digital, sertifikat elektronik umumnya digunakan untuk keamanan, termasuk oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN). Sertifikat Elektronik diatur oleh Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, merujuk pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el) adalah dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik.

Menurut ahli Hukum Pertanahan Erwin Kallo, sertifikat tanah elektronik memiliki kelemahan teknis dan hukum. Secara teknis, sertifikat tersebut rentan diretas oleh hacker karena infrastruktur web Indonesia yang belum siap. Dari segi hukum, pertanyaan muncul apakah hakim akan menerima sertifikat elektronik sebagai bukti di pengadilan saat terjadi sengketa tanah. Penerapan sertifikat tanah elektronik menuai pro dan kontra di masyarakat, yang masih mempertanyakan keamanannya. Beberapa berpendapat bahwa sertifikat-el belum diperlukan karena masih banyaknya sengketa tanah terkait pemalsuan sertifikat dan masalah lainnya.¹⁴

Sertifikat tanah memiliki peran penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya, terutama dalam penyelesaian sengketa tanah. Meskipun sertifikat fisik berisiko hilang dan dapat disalahgunakan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN menyatakan bahwa sertifikat tanah elektronik lebih aman. Sertifikat ini akan dilindungi menggunakan teknologi kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).¹⁵

¹⁴ Yudho Winarto, 16 Februari 2021, *Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?*, Webiste: Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? (kontan.co.id), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB.

¹⁵ Ana Silviana, *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Universitas Diponegoro, Vol.4 No.1., Hal. 2621–2781, 2021.

Pada dasarnya, segala manfaat dari penggunaan sistem elektronik juga diiringi oleh beberapa kendala. Kendala pendidikan, ekonomi, kesiapan sarana, prasarana, dan SDM di Kementerian ATR/BPN menjadi tantangan dalam implementasi pendaftaran tanah elektronik. Beberapa kendala meliputi akses terhadap teknologi, ekonomi masyarakat, kualitas dan kuantitas sarana, prasarana, serta SDM di Kantor Pertanahan. Adanya kendala-kendala tersebut memerlukan antisipasi agar keabsahan sertifikat elektronik tetap terjaga. Pemerintah harus bersiap menghadapi situasi terburuk, termasuk kemungkinan gangguan listrik atau jaringan internet, yang dapat memaksa penggunaan sistem manual. Meskipun demikian, Kementerian ATR/BPN menyatakan kesiapannya dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik, meskipun dilakukan secara bertahap.

Kesimpulan

Proses penerbitan sertifikat elektronik terdiri dari dua tahap. Tahap pertama melibatkan penerbitan sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar, dimana dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Seluruh proses ini dijalankan melalui sistem elektronik sebagai bagian dari pendaftaran tanah pertama kali. Tahap kedua terkait dengan penerbitan sertifikat elektronik melalui penggantian sertifikat analog untuk tanah yang sudah terdaftar. Penggantian ini dilakukan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan dilakukan setelah memastikan bahwa data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertifikat telah sesuai dengan yang tercatat dalam sistem elektronik.

Daftar Pustaka

Buku

- Domenikus Rato, 2019, *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta;
- Harsono, B, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jambatan, Jakarta;
- Kansil dan kawan-kawan, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta;
- Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung;
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Udin Narsudin, 2022, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Nas Media Pustaka, Yogyakarta;

Jurnal

Ana Silviana, Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Universitas Diponegoro*, Vol.4 No.1., 2021;

Andari, D. W. T, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Jurnal STPN Jogja*, Vol.5 No.3, 2022;

Gayatri, S dan Suryani, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.1, 2021;

Harris Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol.2 No.2, 2011;

Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Universitas Narotama*, Vol.6 No.1, 2022;

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi 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;

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik;

Sumber Lain

Hasanah, S., 16 Mei 2017, *Perbedaan Buku Tanah dengan Sertipikat Tanah*, Website: Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah - Klinik Hukumonline, Diakses pada 22 Maret 2023, 13.00 WIB;

Mela Arnani, 4 Februari 2021, *6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik*, Website: 6 Hal yang Perlu Diketahui tentang Sertifikat Tanah Elektronik Halaman all - Kompas.com, Diakses pada 22 Maret 2023, pukul 13.30 WIB;

Yudho Winarto, 16 Februari 2021, *Pakar Pertanahan Sebut Ada 2 Kelemahan Sertifikat Elektronik, Apa itu?*, Webiste: Pakar pertanahan sebut ada 2 kelemahan sertifikat elektronik, apa itu? (kontan.co.id), diakses pada 22 Maret 2023, pukul 14.00 WIB.