



LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria

Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804

Volume 6, Nomor 1, Oktober 2026

Artikel diterbitkan: 6 Oktober 2026 DOI: <https://doi.org/10.24198/litra.v6i1.2714>

Plagiarism Report: 24% AI Written: 11%

Perbandingan Pengaturan Sertipikat Tanah Elektronik di Indonesia dan Vietnam dalam Digitalisasi Pertanahan Berbasis *E-Government*

Comparative Regulation of Electronic Land Certificates in Indonesia and Vietnam in the Context of E-Government-Based Land Administration Digitalization

Jason Sebastian Bachtia^a, Ampuan Situmeang^{b*}, Hari Sutra Disemadi^c

^{a, b, c} Universitas Internasional Batam, Baloi-sei, Jl. Gajah Mada, Tiban Indah, Kota Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

e-mail: ampuan.situmeang@uib.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai pengadaan sertipikat tanah elektronik di Indonesia sebagai bagian dari digitalisasi pertanahan dalam kerangka mewujudkan *E-Government*. Saat ini, teknologi informasi semakin mendominasi berbagai aspek kehidupan, termasuk tata kelola pertanahan. Di Indonesia, pengadaan sertipikat elektronik merupakan langkah inovatif yang diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk menjamin kepastian hukum dan meningkatkan efisiensi pelayanan publik. Namun, implementasi sertipikat elektronik ini menimbulkan tantangan, termasuk perbedaan antara realitas hukum yang ada dan idealitas yang diharapkan. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas kebijakan pengadaan sertipikat tanah elektronik di Indonesia dengan membandingkannya dengan salah satu negara berkembang di Asia Tenggara, yaitu Vietnam. Kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi para pembuat kebijakan untuk memperkuat aspek legal dan administrasi dalam implementasi sertipikat tanah elektronik.

Kata kunci: digitalisasi pertanahan; *e-government*; hukum agraria; pelayanan publik;

ABSTRACT

This research examines the implementation of electronic land certificates in Indonesia as part of land administration digitalization within the framework of realizing e-government. Currently, information technology increasingly dominates various aspects of life, including land governance. In Indonesia, the issuance of electronic land certificates represents an innovative policy regulated by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency to ensure legal certainty and improve the efficiency of public services. However, the implementation of electronic certificates also presents challenges, particularly the gap between existing legal realities and the ideal conditions expected. Using a normative legal research method, this study aims to analyze the effectiveness of Indonesia's electronic land certificate policy by comparing it with that of another developing South East Asian country, namely Vietnam. This research is expected to provide constructive recommendations for policymakers to strengthen the legal and administrative aspects of implementing electronic land certificates.

Keywords: agrarian law; *e-government*; land administration digitalization; public services

PENDAHULUAN

Digitalisasi merupakan suatu fenomena yang tidak bisa dihindari di berbagai macam aspek masyarakat. Digitalisasi dapat diartikan sebagai perubahan yang sifatnya *offline* menjadi *online*¹, atau dengan kata lain, proses transformasi informasi, data, atau mekanisme yang semula berbentuk fisik atau analog ke dalam format digital². Proses digitalisasi membawa banyak dampak ke sektor yang bersangkutan, salah satu contohnya yaitu digitalisasi dalam bidang industri, yang meningkatkan efisiensi industri ketenagakerjaan³. Dalam bidang perdagangan, digitalisasi platform perdagangan elektronik (*e-commerce*) telah menciptakan 3,7 juta lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan UKM hingga 80 persen pada tahun 2025⁴. Bentuk digitalisasi yang terjadi di sektor pemerintahan dikenal dengan istilah *e-government*, yang didefinisikan sebagai pelaksanaan pelayanan publik melalui penggunaan teknologi digital⁵. *E-government* merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi untuk mewujudkan prinsip-prinsip *good governance* (Asas Umum Pemerintahan yang Baik) dengan meningkatkan kualitas pelayanan, kemanfaatan dan demi kepentingan umum⁶, selain itu, pelaksanaan *e-government* di sistem pemerintahan juga diterapkan untuk meningkatkan efisiensi dari segi waktu pelayanan dan biaya⁷. Pemerintahan Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melakukan upaya digitalisasi dalam sektor pertanahan dalam upaya untuk meningkatkan perkembangan ekonomi negara⁸. Dalam konteks regional Asia Tenggara, Vietnam juga tengah menjalani digitalisasi di sektor pertanahan, dalam upaya untuk meningkatkan efisiensi tata ruang dan pencegahan mafia tanah⁹.

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia sudah diatur semenjak Tahun 1960 melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menggantikan hukum agraria kolonial yang tidak sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945¹⁰, yang membagi hak atas tanah menjadi dua, yaitu Hak atas tanah yang bersifat primer, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak atas Tanah yang bersifat sekunder, seperti Hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan¹¹.

¹ M Ilham Dwi Putranto dan Amin Mansyur, "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): 15–26, <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.

² Yuli Fatrisna, et al., "Analisis Kebijakan Digitalisasi dan Teknologi dalam Pendidikan," *Indo-MathEdu Intellectuals Journal* 5, no. 6 (2024): 7874–84, <https://doi.org/10.54373/imeij.v5i6.2253>.

³ L. Adhi Adha, Zaeni Asyhadie, dan Rahmawati Kusuma, "Digitalisasi Industri dan Pengaruhnya Terhadap Ketenagakerjaan dan Hubungan Kerja di Indonesia," *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i2.49>.

⁴ Melisa, Trinanda Faisal, dan Muhammad Iqbal Fasa, "Transformasi Digital: Peran *E-Commerce* dalam Pertumbuhan Ekonomi Digital di Indonesia," *Jma (Jurnal Media Akademik)* 3, no. 4 (2025): 3031–5220, <https://doi.org/10.62281/e0ae0685>.

⁵ Nugraha Rachmatullah dan Fenny Purwani, "Analisis Pentingnya Digitalisasi & Infrastruktur Teknologi Informasi dalam Institusi Pemerintahan: *E-Government*," *Jurnal Fasilkom* 12, no. 1 (2022): 14–19, <https://doi.org/10.37859/jf.v12i1.3512>.

⁶ Lia Muliaawaty, "Kebijakan : Jurnal Ilmu Administrasi Peranan *E-Government* dalam Pelayanan Publik Kebijakan: Jurnal Ilmu Administrasi," *Kebijakan: Jurnal Ilmu Administrasi* 11, no. 2 (2020): 101–12, <https://doi.org/10.62281/e0ae0685>.

⁷ James SL Yong, *E-Government in Asia: Enabling Public Service Innovation in the 21st Century, Paper Knowledge. Toward a Media History of Documents*, vol. 5 (Marshall Cavendish International (Asia) Private Limited, 2014), 25.

⁸ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang," *Jurnal Administrasi Publik* 19, no. 1 (2023): 26–49, <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>.

⁹ Nguyễn Hầu Thá and Datuk Mazlee Malik Bin Idrus, "The Effectiveness of Digitizing Land Services to Prevent Land Mafia in Vietnam," *Jurnal Daulat Hukum* 6, no. 3 (2023): 197, <https://doi.org/10.30659/jdh.v6i3.33287>.

¹⁰ Rahmat Rahmadani, *Hukum Agraria Indonesia: (Suatu Pengantar)*. (Medan: UMSU Press, 2018), 29.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana, 2024), 91.

Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia kemudian diatur secara lebih khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan data statistik kementerian ATR/BPN tahun 2021¹², terdapat 72.315.559 sertifikat tanah yang sudah terdaftar dengan keterangan luas 30.960.765 hektar. Selain hak atas tanah, Kementerian ATR/BPN berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah juga mengatur hak tanggungan (HT) atas tanah yang melibatkan adanya suatu hubungan utang piutang antara masyarakat (debitur) dengan pihak bank (kreditur) dalam upaya menjalankan peran perbankan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan memperkuat perekonomian nasional. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Dalam konteks Vietnam, Regulasi sertifikat tanah di Vietnam diatur dalam *Land Law 2024*, sedangkan pengaturan kepemilikan atas tanah diatur dalam *Law on Housing No. 27/2023/QH15*, yang mana kepemilikan hak atas tanah di Vietnam dibagi atas hak untuk menggunakan, menguasai, dan melepaskan tanah¹³. Vietnam menggunakan *Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land* (LURC) atau disebut juga dengan istilah *Pink Book*, sebagai tanda bukti hak untuk menggunakan tanah bagi warga negaranya. Dengan dasar *Law on Housing No. 27/2023/QH15 article 10 clause 1 point d*, pemilik sertifikat LURC juga memiliki hak untuk menjaminkan tanah dalam suatu perjanjian hutang piutang sama halnya dengan sertifikat hak tanggungan di Indonesia. Sejumlah 42 juta sertifikat LURC telah diterbitkan berdasarkan laporan dari *International Development Association (IDA)* per tahun 2025.

Table 1. Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Indonesia Tahun 2024

¹² Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Sasi* 27, no. 3 (2021): 335, <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.

¹³ Luan Nguyen Thanh, "Current Law on General Rights of Agricultural Land Users in Vietnam: Reality and Issues That Need Modification," *Juridical Tribune* 10 (2020): 122–41, <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.201205.096>.

Periode Implementasi	per 13 September 2024
Jumlah Kantor Pertanahan yang Mengimplementasikan Sertipikat Elektronik	465 Kantor Pertanahan Elektronik
Jumlah Sertipikat Elektronik Terbit	975.302 sertipikat elektronik
Jumlah Buku Tanah Elektronik	1.006.714 buku tanah elektronik
Jumlah Bidang Tanah Terdaftar (PBT)	12.349.705 bidang
Jumlah Peta Bidang Tanah (PBT) Terpetakan	8.404.330 peta bidang
Kantor Pertanahan Prioritas Implementasi Sertipikat Elektronik (per 30 Juli 2024)	104 Kantor Pertanahan
Cakupan Wilayah Implementasi	Sumatra, Jawa, Kalimantan, Sulawesi, Bali–Nusa Tenggara, Maluku, Papua

Sumber: Kementerian ATR/BPN

Dalam konteks digitalisasi sektor pertanahan negara Indonesia dan Vietnam dalam penerapan prinsip *e-government*, pengaturan Sertipikat-el di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Berdasarkan keterangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sejumlah 3.192.600 sertipikat-el telah diterbitkan di kantor wilayah tertentu hingga bulan Desember tahun 2024, dan sebanyak 6,1 juta sertipikat elektronik di seluruh kantor wilayah ATR/BPN Indonesia pada tahun 2025, dengan peningkatan lebih dari 5,5 juta sertipikat dalam satu tahun. Dalam proses penerbitan sertipikat elektronik, sertipikat tanah yang semulanya berbentuk buku ditarik dan diterbitkan baru secara digital berbasis *barcode*, dapat mempersingkat proses verifikasi dan validasi data tanah sehingga waktu pelayanan dapat berkurang hingga 50% di beberapa daerah yang telah mengadopsi sertipikat-el¹⁴. Upaya digitalisasi yang didorong pemerintah melalui ATR BPN ditunjukkan dalam digitalisasi pusat data sertipikat elektronik, dalam hal ini setiap sertipikat-el yang diterbitkan disertakan juga dengan *barcode*, yang memungkinkan para pemilik tanah untuk mengakses informasi melalui aplikasi Sentuh Tanahku dan mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pendaftaran¹⁵. Di sisi Vietnam, telah melakukan digitalisasi sertipikat tanah melalui *Decree No. 357/2025/ND-CP*, dimana 68.000 sertipikat LURC telah diberikan *digital ID* (identifikasi digital) per tahun

¹⁴ Aprilia, Amanda, dan Asnawi Mubarak, "Tinjauan Hukum Terhadap Implementasi Sertifikasi Tanah Elektronik di Indonesia. Journal: Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora," *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora* 1, no. 2 (2024): 44–51, <https://doi.org/10.63821/ash.v1i2.288>.

¹⁵ Rana Tatsbita Noer, et al., "Transformasi Digital Pendaftaran Tanah: Tantangan Dan Efektivitas Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Era Society 5.0," *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 1, no. 6 (2024): 250–61, <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2806>.

2025 yang terhubung ke *database* nasional pertanahan, kependudukan, dan pajak. digitalisasi sertipikat tanah dilakukan bukan melalui perubahan bentuk sertipikat seperti di Indonesia, akan tetapi melalui penerapan ID digital unik untuk setiap properti, termasuk rumah, tanah, dan aset lain, dalam basis data nasional real estate yang terpusat¹⁶.

Dari uraian di atas ditemukan adanya jarak antara realita hukum yang diharapkan (*das sein*) dan realita yang terjadi (*das sollen*). Dari segi *das sein*, Indonesia telah mengatur pengaturan sertipikat elektronik dibawah kewenangan Kementerian ATR/BPN, namun pengimplementasian sertipikat tanah elektronik di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan terutama resistensi masyarakat yang masih belum menerima perubahan sertipikat elektronik¹⁷, dan kendala yang juga menjadi permasalahan di sektor digitalisasi pemerintahan lainnya di Indonesia, yaitu ketimpangan infrastruktur digital antarwilayah, terutama di daerah-daerah tertinggal dan terpencil¹⁸. Di sisi lain, *das sollen* atau realita yang diidealkan, pemerintah melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mengharapakan bahwa sistem sertipikat elektronik dapat menciptakan efisiensi, meningkatkan keamanan data, transparansi dalam administrasi pertanahan, serta pelayanan administrasi pemerintah yang semakin canggih mengikuti perkembangan teknologi.

Untuk mengukur *gap* atau celah antara realita dan ideal, perlu dilakukan komparasi dengan negara yang juga tengah menjalani digitalisasi sertipikat tanah. Negara Vietnam, juga telah melakukan digitalisasi sertipikat tanah dalam rangka meningkatkan efisiensi pelayanan, transparansi pemerintah, dan kesejahteraan rakyat umum¹⁹. Landasan digitalisasi sertipikat tanah di Vietnam melalui *Decree No. 357/2025/ND-CP* memberikan suatu model konkrit dalam digitalisasi sertipikat tanah di dalam negara tersebut. Dengan demikian, perbandingan dengan negara Vietnam dapat dijadikan *benchmark* atau landasan terkait digitalisasi sertipikat tanah melalui analisa pendekatan dan pemberlakuan digitalisasi sertipikat tanah elektronik antara kedua negara tersebut berbeda dari berbagai macam aspek demi mewujudkan nilai kemanfaatan hukum (*zweckmäßigkeit*) oleh Gustav Radbruch, dengan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat, dan melayani tujuan sosial melalui peningkatan kualitas pelayanan pemerintahan dan meningkatkan efisiensi dalam sektor pertanahan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan di Indonesia telah memberikan berbagai kontribusi dan manfaat dalam menganalisa aspek digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia. Beberapa penelitian telah melakukan analisa dari aspek kepastian hukum dan segi keamanan sertipikat-el sebagai alat pembuktian yang memiliki kekuatan hukum dan diakui dalam sistem hukum acara di Indonesia²⁰, menganalisa kedudukan dan

¹⁶ D. T.L. Truong, et al., "Solutions to Operate the Cadastral Database Serving the National Digital Transformation Program: A Case Study in Thu Dau Mot City, Binh Duong Province," *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 1501, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1501/1/012006>.

¹⁷ Devita Candra, "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga," *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* 2, no. 3 (2025): 262–74, <https://doi.org/10.62383/aliansi.v2i3.931>.

¹⁸ Iwan Ahmad Puji Santoso, "Peran Digitalisasi dalam Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas Pemerintahan," *Indonesian Journal of Public Administration Review* 2, no. 3 (2025): 10, <https://doi.org/10.47134/par.v2i3.4004>.

¹⁹ Vu Thi My Hang Nguyen Thi Thanh Dung, "Laws and Practice on Land Management in the Context of Digital Transformation in Vietnam," *Journal of Information Systems Engineering and Management* 10, no. 37s (2025): 358–65, <https://doi.org/10.52783/jisem.v10i37s.6427>.

²⁰ Alimuddin, *Op.Cit.*, 343

kekuatan hukum dari sertipikat elektronik²¹. Sedangkan penelitian lain memanfaatkan tantangan implementasi sertipikat elektronik, seperti identifikasi dan pembahasan cela hukum antara pengaturan mengenai sertipikat elektronik beserta persyaratan yang harus dipenuhi dalam penerapannya²². Dari sisi Vietnam, terdapat beberapa penelitian yang mengkaji efektivitas pengadaan digitalisasi pertanahan di negara Vietnam sebagai salah satu upaya untuk mengurangi “mafia tanah” di negara tersebut²³, ada juga penelitian yang menganalisa perkembangan dan penegakan hukum dari proses digitalisasi pertanahan di Vietnam²⁴. Dari penelitian-penelitian tersebut, dapat diambil faktanya bahwa sudah ada beberapa penelitian terdahulu yang membahas sertipikat elektronik masing-masing negara, namun belum ada melakukan studi komparatif yang menilai digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia dengan negara lain yang seperti Vietnam.

Dari penelitian terdahulu yang telah dilakukan, Vietnam dipilih sebagai negara model perbandingan yang mana tengah menjalani digitalisasi di sektor pertanahan terutama dalam digitalisasi sertipikat tanah. Dengan melakukan komparasi penerapan digitalisasi sertipikat tanah sesuai prinsip *e-government* antara Indonesia dengan Vietnam, penelitian diharapkan dapat meningkatkan wawasan dalam segi perbandingan antara kedua negara tersebut, dan mengisi kekosongan dalam literatur dengan mengkaji seberapa efektif program tersebut diimplementasikan dan menggunakan prinsip *e-government*, teori hukum progresif dan teori kemanfaatan hukum sebagai pisau analisa, dan dengan membandingkan dengan pengaturan-pengaturan di Indonesia dengan hukum negara Vietnam, dapat kita menilai kebijakan-kebijakan yang dilakukan tersebut berkesinambungan dengan prinsip pelayanan publik dan *E-Governance* yang akan dibahas didalam penelitian ini.

Kontribusi dari penelitian ini tidak hanya bersifat akademis tetapi juga praktis. Secara akademis penelitian ini akan meningkatkan literatur terhadap kebijakan Kementerian ATR/BPN dalam mewujudkan digitalisasi pertanahan dan pelayanan publik, serta membandingkannya dengan hukum dan segi administratif pemerintah Vietnam dengan menyediakan analisis yang komprehensif. Secara praktis, hasil temuan dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi bagi para pembuat kebijakan di Indonesia dan Vietnam. Akan tetapi, penelitian ini memiliki keterbatasan, karena penelitian hanya fokus kepada sisi implementasi sertipikat elektronik dan kritik terhadap kebijakan tersebut, dan tidak akan ada penelitian yang mendalam melalui analisa pembedahan dasar hukum tiap pasal, dan menitikberatkan pada implementasi sertipikat tanah elektronik, bukan sertipikat tanah secara umum di kedua negara tersebut. Dengan demikian, penelitian ini akan fokus pada analisis normatif dengan mempertimbangkan pengadaan sertipikat tanah elektronik antara Indonesia dan Vietnam sebagai upaya untuk digitalisasi pertanahan dan pelayanan publik dalam upaya mewujudkan *E-government*.

Penelitian dalam hal ini bertujuan untuk melakukan analisis dan perbandingan terhadap pengaturan

²¹ Ahmad Yani dan Rezky Amalia Syafiin, “Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanahan,” *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan* 14, no. 1 (2021): 57, <https://doi.org/10.22146/khazanah.59105>.

²² Andari, et al, *Op.Cit.*, 208.

²³ Thá and Bin Idrus, *Loc.Cit.*

²⁴ Thanh, “Current Law on General Rights of Agricultural Land Users in Vietnam: Reality and Issues That Need Modification”; Nguyen Tran Tuan, “Land Tenure and Land Acquisition Enforcement in Vietnam,” *SAGE Open* 13, no. 1 (2023): 1–14, <https://doi.org/10.1177/21582440231163102>.

sertipikat tanah elektronik di Indonesia dan Vietnam dalam kerangka digitalisasi pertanahan dan pelayanan publik berbasis *e-government*. Melalui analisis perbandingan tersebut, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kekurangan yang terdapat dalam implementasi sertipikat tanah elektronik di kedua negara, baik dari aspek normatif maupun implementatif. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai tantangan dan peluang penguatan regulasi, serta menjadi dasar rekomendasi bagi pembuat kebijakan dalam rangka meningkatkan kepastian hukum dan efektivitas pelayanan publik di bidang pertanahan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif atau doktrinal, yang pada dasarnya menjabarkan norma-norma yang berlaku dalam sistem hukum tertentu²⁵, yang dapat digunakan guna menganalisa aspek-aspek internal dari hukum positif²⁶. Penggunaan metode penelitian normatif dalam penelitian dikarenakan telah memenuhi salah satu karakteristik dari penelitian hukum doktrinal/normatif, yaitu mengkaji perbandingan hukum²⁷, dimana dalam konteks penelitian berupa analisis komparatif antara pengaturan sertipikat tanah elektronik negara Indonesia dengan Vietnam. Dalam melakukan suatu studi komparatif antara implementasi sertipikat elektronik di Indonesia dan Vietnam, pendekatan penelitian dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan perbandingan hukum, dalam satu sisi penelitian melakukan analisa dari segi substansi pengaturan sertipikat tanah elektronik di Indonesia dan Vietnam, dari sisi lain, dilakukan suatu perbandingan hukum antara kedua substansi terkait implementasi sertipikat tanah elektronik di kedua negara.

Penelitian dilakukan berbasis data sekunder sebagai sumber data yang digunakan dalam penelitian. Penelitian ini mengkaji sumber hukum primer dalam bentuk peraturan perundangan-undangan yang relevan dalam pengaturan sertipikat tanah elektronik dan penerapan pelayanan publik, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dari segi hukum Vietnam, analisa dilakukan dengan berdasarkan pada *Law No. 31/2024/QH15* tentang Pertanahan, dan *Law on Housing No. 27/2023/QH15* tentang Perumahan, dan *Decree No. 357/2025/ND-CP*.

Selain peraturan perundang-undangan, penelitian juga menggunakan sumber hukum sekunder seperti artikel penelitian serta jurnal ilmiah yang memiliki relevansi dalam bidang pertanahan, dengan studi dokumen sebagai teknik pengumpulan data penelitian. Metode/teknik analisis yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif komparatif, dimana data yang diperoleh dari berbagai bahan hukum

²⁵ David tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 5 (2021): 1332–36, <https://doi.org/10.31604/jips.v8i8.2021.2463-2478>.

²⁶ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, dan Ery Agus Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology di Indonesia," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): 145–60, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

²⁷ Hari Sutra Disemadi, "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies," *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289, <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.

dianalisa menggunakan suatu model komparatif²⁸. Analisa efektivitas implementasi sertifikat tanah elektronik dilakukan menggunakan tiga nilai hukum pada teori cita hukum oleh Gustav Radbruch, yaitu Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*), dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) dan penerapan prinsip-prinsip *Good Governance* (AUPB) dalam menilai implementasi sertifikat elektronik di Indonesia dan Vietnam dan mengidentifikasi kekurangan/kelemahan dalam digitalisasi sertifikat tanah tersebut.

PEMBAHASAN

Komparasi Regulasi dan Implementasi Sertipikat Elektronik: Indonesia dan Vietnam dalam Konteks *E-Government*

Analisa perbandingan antara sertifikat-el di Indonesia dengan Vietnam dapat dilakukan melalui model komparasi yang telah diuraikan dalam metode penelitian ini, yaitu dengan melakukan analisa terhadap tiga konsep dasar, yaitu kerangka regulasi, infrastruktur teknologi, dan paradigma keamanan. Tata kelola pertanahan di Indonesia dan Vietnam menunjukkan perbedaan yang bersifat fundamental yang dipengaruhi oleh sistem politik dan kebijakan nasional masing-masing. Di negara Indonesia, kepemilikan atas tanah sudah diatur dalam UUPA, dan kemudian dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan diatur lebih khusus lagi dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, yang mengatur mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Proses pendaftaran hak atas tanah di Indonesia melibatkan proses pengumpulan serta pengolahan data yang dilakukan oleh lembaga Kementerian ATR/BPN²⁹. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui pembuktian berupa sertifikat tanah, serta memenuhi asas-asas pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu asas Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir, dan Terbuka³⁰. Selain itu, pendaftaran tanah berfungsi sebagai instrumen dalam penataan penguasaan dan pemilikan tanah, sekaligus sebagai sarana pengendalian terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah³¹.

Meskipun mulai ditetapkan pada tahun 2023, eksistensi sertifikat tanah elektronik sudah diberikan landasan dalam UU ITE Tahun 2008 melalui adanya dokumen elektronik yang dapat dibuktikan kekuatan secara hukum, hal ini menjadi jembatan legal sertifikat elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah. Rencana awal implementasi sertifikat elektronik di Indonesia dilatarbelakangi oleh berbagai upaya yang dilakukan antara lain untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, serta menjamin pengelolaan arsip dan warkah pertanahan secara lebih tertata dan aman, serta resiko bencana yang mengancam sertifikat tanah fisik³², salah satu manfaat pendorong dalam penerapan sertifikat

²⁸ Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. (Malang: Mirra Buana Media. 2021)

²⁹ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.

³⁰ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016) 141.

³¹ Reda Manthovani dan Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

³² Devi Elora, "Problematisasi Pelaksanaan Alih Media Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik," *Cendekia : Jurnal Hukum, Sosial Dan Humaniora* 2, no. 3 (2024): 762–73, <https://doi.org/10.70193/cendekia.v2i3.152>.

elektronik juga terletak dalam efisiensi waktu, dimana proses pemulihan data dan akses terhadap sertipikat elektronik dapat dilakukan dengan lebih cepat dibandingkan dengan pengurusan ulang sertipikat fisik yang hilang atau rusak³³. Dengan dasar UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah akhirnya mengimplementasikan digitalisasi sertipikat-el melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam proses penerbitan sertipikat elektronik, sertipikat tanah yang semula berbentuk buku ditarik dan diterbitkan baru secara digital berbasis *barcode*, dapat mempersingkat proses verifikasi dan validasi data tanah sehingga waktu pelayanan dapat berkurang hingga 50% di beberapa daerah yang telah mengadopsi sertipikat-el³⁴. Pada saat ini, sertipikat elektronik memiliki kedudukan dan kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat fisik konvensional, baik sebagai alat bukti yang sah menurut hukum maupun sebagai alat pembuktian dalam proses peradilan³⁵.

Selain meningkatkan efisiensi dari pelayanan yang menyangkut sertipikat tanah, Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menekankan pentingnya keamanan dan integritas data dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. Peraturan ini mewajibkan agar setiap dokumen elektronik, termasuk sertipikat tanah elektronik, dilindungi melalui sistem pengamanan teknologi informasi yang andal guna mencegah akses tidak sah, perubahan data, maupun penyalahgunaan informasi. Untuk menjamin keaslian dan keutuhan dokumen, digunakan berbagai mekanisme keamanan seperti tanda tangan elektronik yang sah secara hukum, kode autentikasi, serta sistem verifikasi digital yang memungkinkan pendeteksian apabila terjadi perubahan data. Pengaturan ini bertujuan memastikan bahwa dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian dan tingkat kepercayaan yang setara dengan dokumen fisik, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, aspek keamanan dan integritas data menjadi elemen krusial dalam mendukung kepastian hukum dan keandalan pelayanan publik berbasis digital di bidang pertanahan.

Dari sisi Vietnam, regulasi sertipikat tanah telah diatur dalam dua peraturan perundang-undangan, yaitu dalam *Housing Law No. 27/2023/QH15* yang mengatur kepemilikan atas rumah, dan *Land Law 2024 No. 31/2024/QH15* yang merupakan peraturan pertanahan yang relevan dan dipakai oleh Vietnam pada saat ini. Vietnam menganut sistem kepemilikan tanah kolektif (*all people ownership*), di mana secara hukum tanah di Vietnam berada dalam kepemilikan bersama masyarakat atau bersifat kolektif³⁶. Meskipun demikian, pada prakteknya tanah dianggap sebagai harta milik negara dan tidak dimiliki oleh siapapun. Kepemilikan tanah sepenuhnya dikuasai oleh pemerintah karena pemerintahlah yang merupakan perwakilan rakyat yang sah dimata hukum peraturan perundang-undangan Vietnam, yang dari itu sudah memenuhi prinsip *all-people ownership*. Kepemilikan tanah di Vietnam meliputi hak untuk menggunakan, menguasai, dan melepaskan tanah tersebut³⁷. Pemerintah Vietnam melalui lembaga *General Department of*

³³ Perdinan Tamba, Neneng Yani Yuningsih, dan Ufa Anita Afrilia, "Implementasi Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung," *Responsive: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Bidang Administrasi, Sosial, Humaniora Dan Kebijakan Publik* 8, no. 2 (2025): 189–203, <https://doi.org/10.24198/responsive.v8i2.62260>.

³⁴ Aprilia, et al., *Loc.Cit.*

³⁵ Raden Ayu Rani Mutiara Dewi dan Catherine Susantio, "Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah," *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 9 (2024): 3382–92, <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>.

³⁶ Tuan, *Loc.Cit.*

³⁷ Thanh, *Loc.Cit.*

Land Administration (GDLA) dapat menerbitkan sertipikat tanah yang berbentuk *Land Use Right Certificate* (LURC) sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut, sama seperti pada konsep Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang digunakan oleh Indonesia.

Berdasarkan *Law No. 31/2024/QH15* yang mengatur mengenai pengelolaan tanah. Sertipikat LURC yang diterbitkan oleh GDLA dengan peruntukkan yang meliputi tempat tinggal, tanah agrikultur, hutan lindung, perkantoran, tanah adat dan lain sebagainya tidak diatur jangka waktu kepemilikannya (*Article 171*). Sedangkan LURC yang memiliki peruntukkan yang tidak diatur dalam *Article 171* diberikan jangka waktu sampai dengan 50 (lima puluh) tahun, seperti tanah yang dimiliki oleh warga negara asing (*Article 172*). Dalam upaya untuk digitalisasi sistem pertanahan dan kepemilikan hak atas tanah di Vietnam, GDLA telah mengimplementasikan digitalisasi empat layanan dalam bidang pertanahan, yaitu terkait pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, pengecekan sertipikat, pendaftaran sertipikat tanah (eLURC), dan zona informasi bidang tanah³⁸. Dengan fokus penelitian yang terletak pada digitalisasi sertipikat tanah, pemerintah Vietnam telah menetapkan *Decree No. 357/2025/ND-CP*, peraturan pemerintah yang mengatur pembangunan dan pengelolaan sistem informasi serta basis data nasional tentang perumahan dan pasar real estate (*housing and real estate market*) di Vietnam dalam upaya melakukan digitalisasi informasi properti secara terpusat dan terpadu, sehingga data properti bisa dikelola dan digunakan secara elektronik oleh instansi pemerintah maupun pelaku pasar.

Ruang lingkup utama *Decree No. 357* dalam melakukan digitalisasi sertipikat tanah di Vietnam dilakukan melalui beberapa poin berikut:

1. Pembentukan Sistem Informasi dan Basis Data *Real Estate* Nasional yang tersinkron dari tingkat pusat hingga daerah.
2. Pengenalan *Electronic Identification Codes* untuk properti atas lahan.
3. Integrasi Data dan Interoperabilitas.

Dari ketiga poin utama tersebut yang dibawa oleh *Decree No. 357*, dorongan atas keinginan untuk melakukan sinkronisasi sistem terpusat secara digital merupakan wujud konkret komitmen Pemerintah Vietnam dalam menerapkan prinsip *e-government* dan digitalisasi pelayanan pemerintahan, khususnya di sektor pertanahan dan perumahan. Melalui sistem ini, data properti dan *real estate* dikumpulkan, dikelola, dan diintegrasikan secara elektronik dalam satu basis data terpusat yang dapat diakses oleh berbagai instansi pemerintah sesuai kewenangannya. Digitalisasi tersebut mendorong peningkatan efisiensi administrasi, transparansi informasi, akurasi data, serta interoperabilitas antar lembaga, yang merupakan elemen utama *e-government*. Selain itu, keberadaan basis data nasional memungkinkan penyelenggaraan pelayanan publik yang lebih cepat, akuntabel, dan berbasis data digital, sekaligus mengurangi ketergantungan pada dokumen fisik dan prosedur manual.

Pengenalan *Electronic Identification Codes* untuk properti merupakan langkah strategis Pemerintah Vietnam dalam mewujudkan prinsip *e-government* dan digitalisasi pelayanan pemerintahan melalui penyeragaman identitas objek hukum secara elektronik. Pemberian kode identifikasi digital yang unik pada setiap properti memungkinkan pemerintah melakukan pelacakan, verifikasi, dan integrasi data properti

³⁸ Thá and Bin Idrus, *Loc.Cit.*

secara *real time* dalam berbagai sistem administrasi negara, seperti pertanahan, perumahan, perpajakan, dan pembiayaan. Mekanisme ini meningkatkan kepastian administrasi, efisiensi pelayanan publik, serta interoperabilitas antar instansi, karena setiap layanan pemerintahan merujuk pada satu identitas digital yang sama. Selain itu, penggunaan kode identifikasi elektronik mengurangi potensi kesalahan pencatatan, duplikasi data, dan manipulasi informasi, sehingga memperkuat akuntabilitas dan transparansi pelayanan publik berbasis digital.

Untuk poin terakhir *Decree* No. 357, yaitu integrasi data dan interoperabilitas, memiliki hubungan yang sangat erat dengan penerapan prinsip *e-government* dan digitalisasi pelayanan pemerintahan karena menekankan keterhubungan sistem informasi antar instansi negara dalam satu ekosistem digital yang terpadu. Melalui integrasi data, informasi mengenai properti dan *real estate* tidak lagi dikelola secara terpisah oleh masing-masing lembaga, melainkan dapat dipertukarkan dan diverifikasi secara elektronik berdasarkan standar yang sama. Interoperabilitas ini memungkinkan proses pelayanan publik—seperti pendaftaran, peralihan hak, pembiayaan, dan pengawasan—dilakukan secara lebih efisien, transparan, dan akuntabel, tanpa duplikasi data maupun prosedur administratif yang berulang. Selain itu, keterpaduan sistem informasi memperkuat pengambilan keputusan berbasis data serta meningkatkan kualitas pengawasan pemerintah terhadap sektor properti dan pertanahan. Dengan demikian, pengaturan integrasi data dan interoperabilitas dalam *Decree* 357 merupakan elemen kunci transformasi digital pemerintahan, karena memastikan bahwa digitalisasi tidak berhenti pada penggunaan teknologi semata, tetapi juga menghasilkan pelayanan publik yang terkoordinasi, responsif, dan berorientasi pada kebutuhan masyarakat.

Dari perspektif keadilan hukum (*gerechtigheit*), kedua regulasi menunjukkan upaya negara dalam menjamin perlakuan yang setara bagi warga negara melalui digitalisasi sistem pertanahan dan properti. Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengatur penerbitan sertifikat tanah elektronik yang bertujuan memberikan akses terhadap pelayanan pertanahan yang diselenggarakan secara lebih terbuka, efisien, serta nondiskriminatif. Sementara itu, *Decree* No. 357/2025/ND-CP Vietnam melalui pembentukan sistem informasi *real estate* nasional dan pengenalan kode identifikasi elektronik properti berupaya mengurangi ketimpangan akses informasi dan praktik administrasi yang tertutup. Dengan menyediakan sistem digital terintegrasi, kedua kebijakan ini mencerminkan keadilan prosedural, karena setiap subjek hukum memperoleh kesempatan yang sama untuk mendapatkan pelayanan dan perlindungan hukum atas hak atas tanah atau properti.

Dari sisi kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dan kemanfaatan hukum (*zweckmäßigkeit*), kedua regulasi memperkuat legitimasi dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah sekaligus meningkatkan efisiensi administrasi negara, namun masih ada kelemahan dalam aspek kepastian hukum dari sisi Indonesia. Pada dasarnya, eksistensi Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan aspek keamanan dan integritas data melalui penggunaan tanda tangan elektronik dan sistem pengamanan dokumen digital, sehingga sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat diverifikasi. Akan tetapi, implementasi digitalisasi sistem pertanahan dan sertifikat elektronik yang masih relatif baru masih belum bisa memberikan kepastian hukum. Hal ini ditunjukkan dalam implementasi aplikasi SiTaTa, di mana data spasial yang tercantum dalam sertifikat elektronik yang telah selesai diproses

masih menunjukkan ketidaksesuaian dengan kondisi fisik di lapangan, seperti tidak sejajar atau bahkan melintasi badan jalan, karena masih mengandalkan basis data peta dari *OpenStreetMap*³⁹. *Decree 357* Vietnam menekankan integrasi data dan interoperabilitas antar instansi, yang memperkecil risiko konflik data dan tumpang tindih kewenangan. Dari aspek kemanfaatan, kedua kebijakan ini memberikan manfaat nyata berupa percepatan pelayanan publik, pengurangan biaya administrasi, serta mendorong peningkatan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan berbasis digital, sehingga hukum tidak hanya memberikan kepastian secara normatif, tetapi juga berfungsi secara efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat dalam kerangka penyelenggaraan *e-government*.

Meskipun demikian, terdapat suatu perbedaan mendasar antara implementasi sertifikat elektronik di Indonesia dengan Vietnam. Digitalisasi sertifikat tanah di Indonesia melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 bersifat lebih *dokumen-centric*, dengan fokus pada pengalihan bentuk sertifikat tanah dari fisik ke elektronik sebagai alat bukti hak yang sah⁴⁰. Permen ini secara rinci mengatur aspek penerbitan, penyimpanan, keamanan, serta kekuatan pembuktian sertifikat elektronik. Selain itu, ada fokus juga dalam upaya untuk meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi pelayanan dan pencatan sertifikat tanah, hal ini ditunjukkan oleh implementasi aplikasi Sentuh Tanahku, yang dapat diunduh oleh pemilik tanah yang berfungsi sebagai aplikasi layanan informasi terkait pertanahan dalam rangka meningkatkan aksesibilitas pertanahan kepada masyarakat umum⁴¹, dan implementasi SITATA (Sistem Pencatatan dan Tata Kelola Arsip) yang berfungsi mengelola dan memvalidasi data pertanahan secara digital guna meningkatkan akurasi data dan mendukung penerbitan sertifikat elektronik (e-Sertifikat). Meskipun Indonesia juga mengarah pada integrasi data pertanahan dalam kerangka *e-government*, regulasi ini masih menempatkan sertifikat elektronik sebagai objek utama reformasi, bukan sebagai bagian dari sistem properti nasional yang terintegrasi penuh. Perbedaan pendekatan ini menunjukkan bahwa Vietnam lebih menitikberatkan digitalisasi sebagai instrumen penguatan administrasi negara, sedangkan Indonesia lebih berfokus pada modernisasi layanan pertanahan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sebaliknya, digitalisasi sertifikat tanah di Vietnam melalui *Decree No. 357/2025/ND-CP* lebih menekankan pada pembangunan ekosistem data pertanahan dan *real estate* secara nasional, dengan fokus utama pada pembentukan basis data terintegrasi, pemberian kode identifikasi elektronik properti, serta interoperabilitas lintas kementerian dan lembaga. Dalam kerangka ini, sertifikat LURC tidak semata-mata diposisikan sebagai dokumen elektronik individual, melainkan sebagai bagian dari sistem informasi nasional yang terhubung dengan data kependudukan, perumahan, perpajakan, dan pembiayaan. Pendekatan Vietnam bersifat *data-centric* dan sistemik, di mana digitalisasi diarahkan untuk memperkuat tata kelola negara dan pengawasan administratif, sementara peran sertifikat elektronik lebih sebagai output dari integrasi data tersebut, bukan sebagai titik awal reformasi hukum pertanahan.

³⁹ Maulana Arba' Satryadin, Agus Heruanto Hadna, dan R. Ahmad Romadhoni Surya Putra, "Implementasi Kebijakan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konteks Transformasi Digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan," *Matra Pembaruan* 9, no. 2 (2025): 107–21, <https://doi.org/10.21787/mp.9.2.2025.107-121>.

⁴⁰ Elora, *Loc. Cit.*

⁴¹ Ulvi Ratnaningsih Sa'adah, et al., "Aplikasi Sentuh Tanahku sebagai Inovasi Pelayanan Publik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.K.I. Jakarta," *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan* 5, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.7454/jabt.v5i1.1037>.

Ditinjau dari kerangka regulasi, Indonesia dan Vietnam sama-sama menempatkan digitalisasi sertipikat tanah dalam struktur hukum administratif negara, namun dengan pendekatan normatif yang berbeda. Indonesia melalui Permen ATR BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengembangkan sertipikat tanah elektronik sebagai kelanjutan dari sistem pendaftaran tanah yang telah mapan dalam UUPA dan peraturan turunannya, sehingga fokus utamanya terletak pada pengakuan legalitas dokumen elektronik sebagai alat bukti hak yang sah. Sebaliknya, Vietnam melalui *Decree* No. 357 membingkai digitalisasi sertipikat LURC dalam konteks reformasi tata kelola pertanahan dan properti secara nasional, yang terintegrasi dengan kebijakan *e-government*. Kerangka regulasi Vietnam lebih sistemik dan lintas sektor, karena sertipikat elektronik diposisikan sebagai bagian dari sistem informasi nasional yang terhubung dengan berbagai bidang administrasi negara.

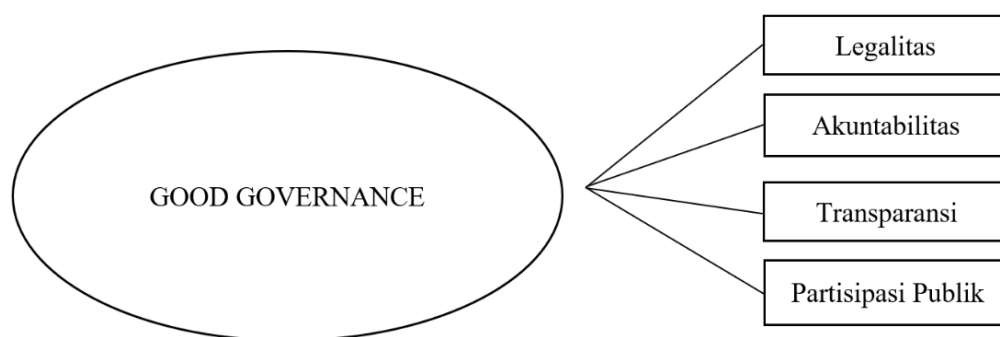
Dari sisi infrastruktur teknologi dan paradigma keamanan, perbedaan pendekatan kedua negara semakin terlihat. Indonesia mengembangkan infrastruktur digital pertanahan yang berorientasi pada pengamanan dokumen elektronik, dengan penekanan pada pemanfaatan tanda tangan elektronik, mekanisme kode autentikasi, serta sistem verifikasi digital guna menjamin keabsahan, keaslian, dan integritas sertipikat tanah elektronik. Paradigma keamanan Indonesia berfokus pada perlindungan dokumen sebagai objek hukum individual. Sementara itu, Vietnam membangun infrastruktur teknologi berbasis data nasional yang terintegrasi, dengan paradigma keamanan yang menitikberatkan pada pengendalian sistem, interoperabilitas data, dan standarisasi identitas properti melalui *electronic identification codes*. Keamanan dalam sistem Vietnam tidak hanya bertujuan melindungi dokumen, tetapi juga menjamin konsistensi, akurasi, dan keterlacakan data lintas instansi. Dengan demikian, Indonesia lebih menekankan keamanan sertipikat sebagai alat bukti hak, sedangkan Vietnam memandang keamanan sebagai bagian dari penguatan tata kelola data negara dalam kerangka administrasi pertanahan digital.

Tabel 2. Kesimpulan Pembahasan 1 - Perbandingan Sertipikat Tanah antara Indonesia dengan Vietnam

Aspek	Indonesia	Vietnam
Dasar Sistem Pertanahan	Kepemilikan tanah diatur dalam UUPA, dengan sistem hak atas tanah individual dan pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum	Menganut sistem <i>all-people ownership</i> , dimana tanah secara hukum dimiliki secara kolektif dan dikelola oleh negara
Regulasi	UUPA; PP No. 24 Tahun 1997; PP No. 18 Tahun 2021; Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023;	Land Law No. 31/2024/QH15; Housing Law No. 27/2023/QH15; Decree No. 357/2025/ND-CP
Bentuk Sertipikat	Sertipikat Hak Atas Tanah dalam bentuk sertipikat elektronik (e-Sertifikat)	<i>Land Use Right Certificate</i> (LURC) yang diberikan kode digital unik
Tujuan Utama Digitalisasi	Efisiensi pelayanan, transparansi pendaftaran tanah, keamanan arsip, dan mitigasi risiko kehilangan atau bencana	Integrasi administrasi negara, penguatan <i>e-government</i> , transparansi data, dan pengawasan sektor properti
Infrastruktur Teknologi	Sistem informasi pertanahan dengan fokus pada pengamanan dokumen, <i>barcode</i> , tanda tangan elektronik,	Sistem informasi dan basis data <i>real estate</i> nasional yang terintegrasi dari pusat hingga daerah

	serta aplikasi pendukung (Sentuh Tanahku, SITATA)	
Integrasi Data Antar instansi	Masih terbatas dan bertahap; sertifikat elektronik belum sepenuhnya terintegrasi lintas sektor	Tinggi dan terstruktur; data pertanahan terhubung dengan perumahan, perpajakan, pembiayaan, dan administrasi lainnya
Kepastian Hukum	Secara normatif kuat, namun implementasi teknis masih menghadapi kendala (contoh: ketidaksesuaian data spasial)	Lebih stabil secara sistemik karena integrasi dan standarisasi data nasional

Gambar 1. Model Penerapan *Good Governance* Efektivitas Pengaturan Sertipikat Tanah Elektronik: Komparasi Indonesia dan Vietnam berdasarkan Prinsip *Good Governance*



Sumber: Hanifah, Z., & Frinaldi, A. (2024). Penguatan Good Governance Melalui Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Administrasi Negara. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2, 163–170

Dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, prinsip legalitas, akuntabilitas, transparansi, serta partisipasi publik merupakan unsur fundamental dalam mewujudkan dan memperkuat tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) di suatu negara⁴². Dengan demikian, dalam mengidentifikasi efektivitas penerapan sertifikat tanah di kedua negara tersebut, perlu dilakukan suatu analisa terhadap unsur-unsur penerapan *good governance* oleh penelitian diatas. Dalam konteks Indonesia, penerapan sertifikat tanah elektronik melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mencerminkan pemenuhan prinsip legalitas, karena seluruh tindakan administrasi pertanahan digital didasarkan pada kewenangan yang sah dan kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku⁴³. Permen ini merupakan peraturan pelaksana yang bersumber dari UUPA, Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, serta

⁴² Zarma Hanifah dan Aldri Frinaldi, “Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu Penguatan *Good Governance* melalui Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Administrasi Negara,” *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu* 2 (2024): 163–70, <https://doi.org/10.59435/gjmi.v2i12.644>.

⁴³ Devita Candra, “Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga”; Shella Aniscasary Shella dan Risti Dwi Ramasari, “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021,” *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan* 2 (2022): 1–14, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>; Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia.”

regulasi terkait sistem pemerintahan berbasis elektronik. Dengan adanya dasar hukum yang jelas mengenai penerbitan, penyimpanan, perubahan, dan pengamanan sertipikat elektronik, tindakan pemerintah dalam digitalisasi pertanahan tidak bersifat diskresioner, melainkan terikat pada norma hukum yang tertulis.

Sementara itu, di Vietnam, penerapan sertipikat LURC dalam kerangka digitalisasi melalui Decree No. 357 juga menunjukkan pemenuhan prinsip legalitas dengan pendekatan yang lebih sistemik. Decree ini ditetapkan sebagai regulasi turunan dari *Land Law* dan kebijakan nasional, yang memberikan dasar hukum bagi pembentukan sistem informasi *real estate* nasional, pengenalan kode identifikasi elektronik properti, serta integrasi data lintas sektor. Seluruh tindakan pemerintah dalam digitalisasi sertipikat LURC dilakukan dalam kerangka hukum administrasi negara yang terpusat, sehingga setiap proses pencatatan dan pengelolaan hak atas tanah memiliki dasar normatif yang jelas. Dengan demikian, baik Indonesia maupun Vietnam sama-sama menempatkan legalitas sebagai fondasi utama digitalisasi sertipikat tanah, meskipun Indonesia lebih menekankan legalitas dokumen elektronik, sedangkan Vietnam menitikberatkan legalitas sistem dan tata kelola data pertanahan nasional.

Menilai dari sisi akuntabilitas, penerapan sertipikat tanah elektronik di Indonesia melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 telah menerapkan prinsip akuntabilitas, karena setiap tindakan dan keputusan administratif dalam penerbitan serta pengelolaan sertipikat elektronik dapat ditelusuri dan dipertanggungjawabkan secara hukum. Permen ini mengatur secara jelas prosedur penerbitan, perubahan data, hingga mekanisme pengamanan sertipikat elektronik melalui sistem informasi pertanahan. Dengan adanya pencatatan digital, penggunaan tanda tangan elektronik, serta sistem audit data, tindakan pejabat publik tidak lagi bergantung pada proses manual yang rentan terhadap penyalahgunaan kewenangan. Hal ini mendorong aparatur pertanahan untuk bertindak sesuai prosedur dan kepentingan publik, sekaligus memperkuat mekanisme pengawasan internal dan eksternal terhadap pelayanan pertanahan. Di sisi Vietnam, prinsip akuntabilitas dalam digitalisasi sertipikat LURC melalui Decree No. 357 diwujudkan melalui pendekatan integrasi data dan penguatan sistem administrasi negara. Dengan membangun sistem informasi *real estate* nasional dan menerapkan kode identifikasi elektronik properti, setiap keputusan terkait pencatatan, perubahan, atau pemanfaatan hak atas tanah dapat ditelusuri secara sistemik antarinstansi pemerintah. Pendekatan ini memperkecil ruang diskresi individu pejabat dan mengalihkan pertanggungjawaban ke mekanisme kelembagaan yang berbasis sistem. Akuntabilitas tidak hanya bersifat individual, tetapi juga institusional, karena kinerja aparatur negara dapat dievaluasi melalui konsistensi dan keakuratan data digital.

Kelemahan dari penerapan sertipikat elektronik di Indonesia terletak di prinsip partisipasi publik. Walaupun regulasi tersebut dimaksudkan untuk memperkuat efisiensi administrasi dan menjamin kepastian hukum dalam layanan pertanahan, tingkat keterlibatan dan pemahaman masyarakat terhadap kebijakan sertipikat elektronik masih relatif terbatas. Sosialisasi yang belum merata menyebabkan sebagian masyarakat belum sepenuhnya memahami manfaat, mekanisme, serta implikasi hukum dari peralihan sertipikat fisik ke elektronik⁴⁴. Kondisi ini tercermin dari adanya resistensi atau penolakan dari sebagian pemegang hak atas tanah yang masih meragukan keamanan data, kekuatan pembuktian, serta keandalan

⁴⁴ Elora, *Loc. Cit.*

sistem elektronik⁴⁵. Adanya unsur ketidakpastian dalam data spasial sertipikat elektronik yang ditunjukkan dalam penelitian⁴⁶ hanya meningkatkan rasa ketidakpercayaan dan resistensi masyarakat dalam menerima dan berpartisipasi dalam implementasi sertipikat elektronik. Minimnya partisipasi publik sejak awal-awal implementasi kebijakan berpotensi menghambat efektivitas sertipikat elektronik sebagai instrumen pelayanan publik berbasis *e-government*.

Sementara itu, di Vietnam, penerapan sertipikat LURC dalam kerangka digitalisasi melalui *Decree* No. 357 menunjukkan pendekatan partisipasi publik yang lebih bersifat tidak langsung dan terstruktur secara administratif. Digitalisasi dilakukan melalui pembangunan sistem informasi dan basis data nasional yang memungkinkan masyarakat memperoleh manfaat berupa akses layanan yang lebih cepat, konsisten, dan terintegrasi, meskipun ruang partisipasi masyarakat dalam proses perumusan kebijakan relatif terbatas. Partisipasi publik di Vietnam lebih terefleksikan melalui pemanfaatan sistem digital dalam pelayanan pertanahan dan properti, seperti pendaftaran serta verifikasi data secara elektronik, dibandingkan dengan keterlibatan langsung masyarakat dalam proses perumusan kebijakan. Oleh karena itu, baik Indonesia maupun Vietnam masih menghadapi tantangan dalam mewujudkan partisipasi publik yang bersifat substantif, di mana Indonesia menghadapi resistensi akibat kurangnya sosialisasi, sementara Vietnam cenderung mengedepankan partisipasi fungsional melalui pemanfaatan sistem digital yang terpusat.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil komparasi pengaturan dan implementasi sertipikat tanah elektronik di Indonesia dan Vietnam, dapat disimpulkan bahwa kedua negara telah menempatkan digitalisasi pertanahan sebagai bagian dari strategi penerapan *e-government* dan reformasi pelayanan publik. Indonesia melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menekankan digitalisasi sertipikat tanah sebagai transformasi dokumen hukum, dengan fokus pada penguatan legalitas, keamanan, dan efisiensi pensertipikatan. Sementara itu, Vietnam melalui *Decree* No. 357/2025/ND-CP mengadopsi pendekatan yang lebih sistemik dan *data-centric*, dengan menjadikan sertipikat LURC sebagai bagian dari ekosistem basis data nasional yang terintegrasi lintas sektor. Perbedaan ini menunjukkan bahwa Indonesia lebih berorientasi pada modernisasi layanan pertanahan dan perlindungan hak individual, sedangkan Vietnam menitikberatkan digitalisasi sebagai instrumen penguatan tata kelola administrasi negara.

Ditinjau dari perspektif prinsip *good governance*, pengaturan sertipikat tanah elektronik di kedua negara pada dasarnya telah memenuhi aspek legalitas, akuntabilitas, dan transparansi melalui dasar hukum yang jelas, mekanisme administrasi digital yang terdokumentasi, serta keterbukaan akses informasi pertanahan. Namun demikian, efektivitas penerapan kebijakan tersebut masih menghadapi tantangan pada aspek partisipasi publik. Di Indonesia, keterbatasan sosialisasi, dan permasalahan dalam pencatatan sistem tanah elektronik menyebabkan sebagian masyarakat belum sepenuhnya menerima sertipikat elektronik, sementara di Vietnam partisipasi publik cenderung bersifat fungsional dan administratif tanpa keterlibatan

⁴⁵ Tamba, Yuningsih, dan Afrilia, *Loc.Cit.*

⁴⁶ Satryadin, Hadna, dan Putra, *Loc.Cit.*

aktif dalam proses implementasi kebijakan. Hal tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan digitalisasi pertanahan tidak semata-mata bergantung pada kesiapan regulasi dan infrastruktur teknologi, tetapi juga pada tingkat penerimaan serta keterlibatan masyarakat sebagai subjek hukum, melalui sosialisasi masyarakat mengenai implementasi sertipikat elektronik, dan pengembangan pada sistem pencatatan data spasial berbasis *streetview* yang masih belum dapat melakukan pendataan bidang tanah secara akurat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2016)
- Irwansyah. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. (Yogyakarta: Mirra Buana Media. 2020)
- Rahmadani, Rahmat. *Hukum Agraria Indonesia: (Suatu Pengantar)*. (Medan: UMSU Press. 2018)
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: K E N C A N A. 2024)
- Yong, James SL. *E-government in Asia: Enabling Public Service Innovation in the 21st Century*, (Singapura: Times Editions-Marshall Cavendish. 2003)

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Housing Law No. 27/2023/QH15*
- Land Law 2024 No. 31/2024/QH15*
- Decree No. 357/2025/ND-CP*

Jurnal/Artikel

- Adha, L. Adhi, Zaeni Asyhadie, dan Rahmawati Kusuma. "Digitalisasi Industri dan Pengaruhnya terhadap Ketenagakerjaan dan Hubungan Kerja di Indonesia." *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i2.49>.
- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang." *Jurnal Administrasi Publik* 19, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>.
- Alimuddin, Nur Hidayani. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Sasi* 27, no. 3 (2021). <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.
- Aprilia, Amanda, dan Asnawi Mubarak. "Tinjauan Hukum terhadap Implementasi Sertifikasi Tanah Elektronik di Indonesia." *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora* 1, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.63821/ash.v1i2.288>.
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari Andari. "Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, dan Ery Agus Priyono. "Perlindungan Hukum terhadap Keamanan Data Konsumen *Financial Technology* Di Indonesia." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019). <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.
- David tan. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 5 (2021). <https://doi.org/>

- 10.31604/jips.v8i8.2021.2463-2478.
- Devita Candra. "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga." *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* 2, no. 3 (2025): <https://doi.org/10.62383/aliansi.v2i3.931>.
- Dewi, Raden Ayu Rani Mutiara, dan Catherine Susantio. "Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah." *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 9 (2024). <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>.
- Disemadi, Hari Sutra. "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies." *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022). <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.
- Elora, Devi. "Problematisasi Pelaksanaan Alih Media Sertipikat menjadi Sertipikat Elektronik." *Cendekia : Jurnal Hukum, Sosial dan Humaniora* 2, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.70193/cendekia.v2i3.152>.
- Fatrisna, Yuli, Meli Sesmira, Hasni Mudarti, dan Sri Rahmi. "Analisis Kebijakan Digitalisasi dan Teknologi dalam Pendidikan." *Indo-MathEdu Intellectuals Journal* 5, no. 6 (2024): <https://doi.org/10.54373/imeij.v5i6.2253>.
- Hanifah, Zarma, and Aldri Frinaldi. "Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu Penguatan *Good Governance* Melalui Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Administrasi Negara." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu* 2 (2024): <https://doi.org/10.59435/gjmi.v2i12.644>.
- Iwan Ahmad Puji Santoso. "Peran Digitalisasi dalam Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas Pemerintahan." *Indonesian Journal of Public Administration Review* 2, no. 3 (2025) <https://doi.org/10.47134/par.v2i3.4004>.
- Manthovani, Reda, dan Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Melisa, Trinanda Faisal, dan Muhammad Iqbal Fasa. "Transformasi Digital: Peran *E-Commerce* dalam Pertumbuhan Ekonomi Digital di Indonesia." *Jma (Jurnal Media Akademik)* 3, no. 4 (2025) <https://doi.org/10.62281/e0ae0685>.
- Muliawaty, Lia. "Kebijakan : Jurnal Ilmu Administrasi Peranan *E-Government* dalam Pelayanan Publik." *Kebijakan: Jurnal Ilmu Administrasi* 11, no. 2 (2020): <https://doi.org/10.62281/e0ae0685>.
- Nguyen Thi Thanh Dung, Vu Thi My Hang. "Laws and Practice on Land Management in the Context of Digital Transformation in Vietnam." *Journal of Information Systems Engineering and Management* 10, no. 37s (2025) <https://doi.org/10.52783/jisem.v10i37s.6427>.
- Noer, Rana Tatsbita, Universitas Negeri Semarang, Aprilia Niravita, Muhammad Adymas, Hikal Fikri, dan Harry Nugroho. "Transformasi Digital Pendaftaran Tanah: Tantangan dan Efektivitas Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Era Society 5.0." *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 1, no. 6 (2024): <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2806>.
- Putranto, M Ilham Dwi, dan Amin Mansyur. "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 1 (2023): <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>.
- Rachmatullah, Nugraha, and Fenny Purwani. "Analisis Pentingnya Digitalisasi dan Infrastruktur Teknologi Informasi dalam Institusi Pemerintahan: *E-Government*." *Jurnal Fasilkom* 12, no. 1 (2022): <https://doi.org/10.37859/jf.v12i1.3512>.
- Sa'adah, Ulvi Ratnaningsih, Murwaniyah Murwaniyah, Dimas Indra Pradana, dan Masutiah Masutiah. "Aplikasi Sentuh Tanahku sebagai Inovasi Pelayanan Publik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.K.I. Jakarta." *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan* 5, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.7454/jabt.v5i1.1037>.
- Satryadin, Maulana Arba', Agus Heruanto Hadna, dan R. Ahmad Romadhoni Surya Putra. "Implementasi Kebijakan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konteks Transformasi Digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan." *Matra Pembaruan* 9, no. 2 (2025): <https://doi.org/10.21787/mp.9.2.2025.107-121>.
- Shella Aniscasary Shella, dan Risti Dwi Ramasari. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal*

- Hukum dan Etika Kesehatan* 2 (2022): <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Tamba, Perdinan, Neneng Yani Yuningsih, dan Ufa Anita Afrilia. "Implementasi Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung." *Responsive: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Bidang Administrasi, Sosial, Humaniora dan Kebijakan Publik* 8, no. 2 (2025): <https://doi.org/10.24198/responsive.v8i2.62260>.
- Thá, Nguyễn Hầu, and Datuk Mazlee Malik Bin Idrus. "The Effectiveness of Digitizing Land Services to Prevent Land Mafia in Vietnam." *Jurnal Daulat Hukum* 6, no. 3 (2023): <https://doi.org/10.30659/jdh.v6i3.33287>.
- Thanh, Luan Nguyen. "Current Law on General Rights of Agricultural Land Users in Vietnam: Reality and Issues That Need Modification." *Juridical Tribune* 10 (2020): <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.201205.096>.
- Truong, D. T.L., T. T. Do, X. K. Nguyen, and T. H.H. Nguyen. "Solutions to Operate the Cadastral Database Serving the National Digital Transformation Program: A Case Study in Thu Dau Mot City, Binh Duong Province." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 1501, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1501/1/012006>.
- Tuan, Nguyen Tran. "Land Tenure and Land Acquisition Enforcement in Vietnam." *SAGE Open* 13, no. 1 (2023): <https://doi.org/10.1177/21582440231163102>.
- Wulan Titik Andari, Dwi, dan Dian Aries Mujiburohman. "Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik." *Al-Adl : Jurnal Hukum* 15, no. 1 (2023): <https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>.
- Yani, Ahmad, dan Rezky Amalia Syafiin. "Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan." *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan* 14, no. 1 (2021): <https://doi.org/10.22146/khazanah.59105>.
- Yong, James SL. "E-Government in Asia : Enabling Public Service Innovation in the 21st Century. Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents." *Marshall Cavendish International (Asia) Private Limited*, Vol 5. 2014.

Sumber Lain

- Frasers Law Company. "LURCs under Land Law 2024", 19 Maret 2024. diakses pada 3 Januari 2026. <https://www.frasersvn.com/legal-updates-and-publications/lur-cs-under-land-law-2024>
- Shira, Dezan and Associates. "Vietnam to Assign Digital ID Codes to Properties: New Rules from March 1, 2026." 8 Januari 2025. diakses pada 27 Desember 2025. <https://www.vietnam-briefing.com/news/vietnam-to-assign-digital-id-codes-to-properties-new-rules-from-march-1-2026.html>
- Kementrian Komunikasi dan Digital. 2024. "Rekor Sertifikat Tanah Elektronik, 2024." Juni 5. diakses pada 20 September, 2025. <https://www.komdigi.go.id/berita/pemerintahan-digital/detail/rekor-sertifikat-tanah-elektronik>
- Vietnam Briefing. "Land Rights in Vietnam – What They Are and How You Can Acquire Land," 25 Juni 2019. diakses pada 20 September, 2025. <https://www.vietnam-briefing.com/news/land-rights-vietnam-what-they-are-and-how-you-can-acquire-land.html/>
- Vietnam General Department of Land Administration. "Vietnam Land Administration and Land Registration," Oktober 2025. diakses pada 20 September, 2025. https://unstats.un.org/unsd/geoinfo/RCC/docs/rccap20/27_Presentation_Viet%20Nam_Luu%20Van%20Nang.pdf