

---

## PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PADA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PERTANAHAN DIGITAL

Oleh

Aldilia Puspita Sari<sup>1</sup>, Susilowardani<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Surakarta

Email: <sup>1</sup>[puspitaaldilia@gmail.com](mailto:puspitaaldilia@gmail.com), <sup>2</sup>[susilowardani99@gmail.com](mailto:susilowardani99@gmail.com)

---

### Article History:

Received: 18-04-2025

Revised: 26-04-2025

Accepted: 21-05-2025

### Keywords:

Peralihan Hak Atas Tanah;  
PPAT; Sertipikat Elektronik

**Abstract:** Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis pejabat pembuat akta tanah dalam pelaksanaan peralihan hak serta mekanisme peralihan hak itu sendiri untuk menjadi sertifikat elektronik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian berupa penelitian normatif yang berfokus pada analisis bahan-bahan hukum dengan penekanan pada kajian terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti bahan pustaka hukum agraria dan sertifikat elektronik. Hasil Penelitian ini yaitu PPAT berkontribusi signifikan dalam mendorong digitalisasi layanan pertanahan dengan menjaga legalitas resmi dan perlindungan informasi yang tinggi di setiap transaksi melalui pembuatan akta tanah yang valid serta penggunaan teknologi verifikasi identitas seperti rekam biometrik. Dalam setiap peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat, seperti jual beli atau hibah, PPAT wajib melakukan pengecekan keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan untuk menjamin keaslian dan kesesuaian data serta memastikan tanah tidak dalam sengketa atau menjadi jaminan hak lain. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab memastikan bahwa data dalam sertipikat tanah sesuai dengan data pada Pangkalan Data Pertanahan dan bahwa semua pihak dalam akta telah sesuai dengan ketentuan hukum. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, PPAT wajib melaporkan lembar kedua dari Akta PPAT yang telah ditandatangani secara elektronik kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari sejak penandatanganan, menjadikannya garda terdepan dalam menjaga integritas sistem pertanahan digital di Indonesia.

---

## PENDAHULUAN

Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, seperti yang diperbarui dengan PP No. 18 Tahun 2021, mengatur proses pendaftaran tanah. Proses pendaftaran ini menjadi bagian mendasar dari serangkaian kegiatan yang dijalankan secara berkesinambungan lewat

pemerintah, mencakup tahap pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan pemeliharaan data yuridis dan fisik mengenai tanah yang terdokumentasi dalam daftar dan peta. Tujuannya adalah untuk memastikan kepastian hukum dan pemenuhan hak bagi pemilik tanah melalui penerbitan sertipikat. Sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan, pengaturan kepemilikan, dan pengaturan bagaimana tanah digunakan. Dengan kata lain, pemerintah secara aktif mencatat semua tanah dan properti untuk memastikan bahwa hak pemilik tanah dilindungi dan bahwa tanah digunakan dengan benar.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Untuk pendaftaran tanah pertama kali terdapat dua cara, yakni pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan secara bersamaan atas inisiatif Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan dari metode ini adalah untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum memiliki sertifikat, dengan mempertimbangkan jangka waktu yang panjang dalam suatu rencana kerja yang diimplementasikan di tingkat desa atau kelurahan, mengacu pada aturan yang telah dirancang oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).<sup>2</sup>

Sertipikat tanah merupakan dokumen yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas tanah, sekaligus merupakan langkah akhir dari rangkaian pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP No. 10 Tahun 1961), yang mengatur tentang pendaftaran tanah, mulai diberlakukan pada tahun 1960, sekaligus menandai pembentukan lembaga khusus yang menangani administrasi pendaftaran tanah di Indonesia. Lembaga ini didirikan berdasarkan mandat UUPA No 5 Tahun 1960, di mana salah satu tujuan utama dari UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah menjamin hak-hak masyarakat Indonesia atas tanah dengan kepastian hukum.<sup>3</sup> Hal ini menunjukkan bahwa sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan, meskipun tidak bersifat mutlak. Selama data hukum dan fisik yang tercantum sesuai dengan Buku Tanah dan Sertifikat Pengukuran, sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan kuat.

Di era digital ini, berbagai industri, termasuk sektor pertanahan, semakin menggunakan teknologi informasi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (juga dikenal sebagai "Kementerian ATR/BPN") bertanggung jawab untuk menjalankan tugas pemerintahan dalam sektor pertanahan serta mengambil tindakan proaktif untuk mengantisipasi perkembangan digital dan transformasi. Konsep "layanan digital" adalah arah dan rencana kebijakan Pemerintah Republik Indonesia untuk menggunakan e-government; transformasi digital Kementerian ATR/BPN adalah jawabannya. Kementerian ATR/BPN meluncurkan sertipikat tanah elektronik, yang dapat dikategorikan sebagai kemajuan besar dari perkembangan ini.

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada mulanya tercantum dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, di mana saat itu istilah yang digunakan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

<sup>2</sup> Suci Febrianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik," *Indonesian Notary* 3, no. 9 (2021): 91–97.

<sup>3</sup> Galuh Dwi Anugrahany et al., "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang," *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 8 (2024): 91–100.

untuk merujuk PPAT adalah "Penjabat." Dalam Pasal 19 peraturan tersebut, dijelaskan bahwa masing masing perjanjian atau kesepakatan yang bertujuan untuk mengubah hak atas tanah, menetapkan kepemilikan baru atas bidang tanah, menjadikan tanah sebagai jaminan, atau melakukan pinjaman menggunakan hak tanah sebagai jaminan, wajib disertai dengan bukti berupa akta otentik. Akta tersebut harus disusun oleh dan di hadapan pejabat yang telah diberi wewenang dan tanggung jawab oleh Menteri Agraria untuk melaksanakan tugas berdasarkan peraturan yang berlaku.<sup>4</sup> PPAT berwenang dalam pembuatan akta tanah yang menjadi landasan hukum dalam penerbitan sertipikat tanah. Tugas ini memegang peran penting dalam menjamin keabsahan dan perlindungan hukum atas setiap transaksi pertanahan. Oleh sebab itu, penting untuk memahami secara menyeluruh peran serta tanggung jawab PPAT terutama dalam konteks implementasi Sertipikat Elektronik, menjadi aspek vital untuk memperkuat kinerja dan perlindungan sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Pelaksanaan tentang sertipikat elektronik telah tercantum pada aturan ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menjadi petunjuk dalam pelaksanaannya.<sup>5</sup> Dengan adanya transformasi digital, ATR/BPN menggantikan sertipikat tanah masyarakat dalam bentuk fisik atau analog dengan sertipikat tanah elektronik. Untuk mendukung rencana tersebut, diterbitkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021). Peraturan ini bertujuan untuk mengurangi dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan serta pemalsuan, seperti sertipikat ganda, sertipikat yang tumpang tindih, atau ketidaksesuaian surat ukur dengan lokasi sebenarnya.<sup>6</sup>

Perubahan dari sertipikat tanah konvensional menjadi sertipikat elektronik masih menghadapi berbagai tantangan di masyarakat, terutama berkaitan dengan keamanan, integritas data, dan kesiapan regulasi. Banyak pihak berpendapat terhadap penerapan sertipikat elektronik belum mendesak, mengingat masih terdapat berbagai masalah terkait tanah yang belum diselesaikan. Akan tetapi, ada pula masyarakat yang mendukung perubahan atau peralihan ini karena sertipikat elektronik dinilai memberikan sejumlah manfaat, seperti efisiensi administrasi, kemudahan akses data, serta perlindungan dari risiko kerusakan atau kehilangan fisik. Fokus utama dari penerapan sertipikat elektronik adalah untuk memperbaiki efisiensi layanan kepada masyarakat, mendorong pelaksanaan transformasi digitalisasi, serta mengurangi kemungkinan terjadinya konflik dan sengketa terkait dengan tanah. Transformasi ini menjadi penting untuk mewujudkan tata kelola pertanahan yang lebih modern dan transparan.<sup>7</sup> Untuk mendukung pelaksanaan sertifikasi tanah secara elektronik, perlu adanya ketentuan baru yang mengatur keberlakuan dokumen sebagai barang bukti hukum di pengadilan. Dokumen elektronik harus diakui secara resmi

---

<sup>4</sup> Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT* (Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, 2019).

<sup>5</sup> Qisthi Fauziyyah Sugianto and Widhi Handoko, "Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 656–68.

<sup>6</sup> Devi Elora, "Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik" 2, no. 3 (2024): 762–73.

<sup>7</sup> Reza Andriansyah Putra and Atik Winanti, "Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023," *Jurnal Usm Law Review* 7, no. 2 (2024): 835, <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>.

sebagai bagian dari sistem pembuktian hukum. Ketentuan ini merujuk pada pasal 3 Permen ATR/BPN nomor 3 Tahun 2021, yang menyatakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, dokumen elektronik menjadi salah satu komponen hasil yang meliputi penerbitan sertifikat elektronik.

Menurut hasil dari beberapa pengkajian melalui sumber data primer dan sekunder yang relevan, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait peran pejabat pembuat akta tanah pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam sistem pertanahan digital. Permasalahan utama yang menjadi fokus penelitian ini yaitu Apa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Alih Media Menjadi Sertipikat Elektronik?.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan menggunakan metode hukum doktrinal, yang dikenal juga sebagai penelitian normatif, yakni pendekatan yang berfokus pada analisis bahan-bahan hukum dengan penekanan pada kajian terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Pada penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data, yakni data primer dan sekunder yang dipilih secara sengaja untuk memperoleh informasi relevan. Data hukum primer mencakup berbagai peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta sejumlah aturan dan keputusan menteri yang berhubungan dengan pelaksanaan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan penerapan sertipikat elektronik. Dalam waktu yang sama, data sekunder berupa literatur, buku, makalah, laporan penelitian, sekaligus sumber dari internet yang berkaitan dengan peran PPAT dalam alih media menjadi sertipikat elektronik. Teknik analisis data yang digunakan adalah pendekatan logika deduktif, yaitu dengan mengaitkan peraturan hukum sebagai premis mayor dengan fakta hukum sebagai premis minor untuk kemudian disimpulkan melalui proses silogisme. Analisis dilakukan secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif untuk menggambarkan kebijakan serta peran PPAT dalam pelaksanaan dan mekanisme alih media menjadi sertipikat elektronik.

## **Peran Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah**

Kemajuan di era informasi dan teknologi telah memberikan dampak signifikan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik berhubungan oleh aspek regulasi, prosedur administrasi, maupun mekanisme pelayanan kepada masyarakat. Digitalisasi sistem pertanahan, otomatisasi proses pembuatan akta, serta integrasi data dengan instansi terkait menjadi rintangan sekaligus kesempatan bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya secara lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 mengatur mengenai peralihan Sertipikat Tanah dari wujud fisik (analog) menjadi Sertipikat Elektronik. Fokus utama peraturan ini adalah memperbaiki kualitas pelayanan publik di sektor pertanahan melalui modernisasi, serta mendukung kemudahan berbisnis bagi masyarakat yang memanfaatkan sarana teknologi informasi dalam sistem pelayanan pertanahan yang menggunakan teknologi elektronik. Dalam implementasinya, pemerintah didukung oleh PPAT, yang berperan penting dalam membantu pelaksanaan kebijakan ini. PPAT memiliki kewajiban

untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang langkah-langkah hukum yang berkaitan dengan tanah yang telah bersertifikat, mencegah pemalsuan identitas melalui penggunaan teknologi biometrik dalam proses verifikasi, serta memastikan kesesuaian sertipikat dengan data yang telah terintegrasi. Selain itu, PPAT juga bertugas menyusun akta dengan memperhatikan subjek hak dan pihak-pihak terkait dalam setiap transaksi pertanahan.<sup>8</sup>

PPAT berperan vital dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah secara elektronik (e-Sertipikat). Sebagai otoritas yang bertanggung jawab dalam pembuatan akta sah yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, atau perbuatan hukum lain atas hak atas tanah, PPAT turut serta secara aktif dalam mendukung Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam menjalankan berbagai aktivitas yang menyangkut dengan administrasi pertanahan. Peran dan kewenangan PPAT dalam hal ini telah ditetapkan secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai PPAT. Salah satu kewajiban utama PPAT sebelum menyusun akta peralihan hak atas tanah adalah melakukan pengecekan atas keaslian sertipikat tanah yang akan dipakai dalam suatu transaksi. Langkah ini sangat penting guna menjamin bahwa tanah yang dimaksud sebagai objek transaksi memiliki status hukum yang jelas dan tidak bermasalah. Prosedur pengecekan sertipikat ini telah diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui kewenangan yang dimilikinya, PPAT berperan sebagai penghubung antara masyarakat dan lembaga pertanahan dalam memastikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Sejalan dengan munculnya sistem e-Sertipikat, peran PPAT semakin diperkuat dalam memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan berjalan sejalan dengan peraturan yang berlaku dan didasarkan pada sistem administrasi pertanahan yang lebih modern dan efisien.<sup>9</sup>

PPAT memegang peran krusial dalam proses penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik. Dalam kapasitasnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah, PPAT wajib memastikan setiap transaksi pertanahan memiliki dasar hukum yang kuat dan mematuhi ketentuan yang berlaku. Keberadaan PPAT dalam proses ini menjamin keabsahan serta keamanan dokumen pertanahan yang menjadi landasan bagi penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik. Tugas utama PPAT mencakup verifikasi kelengkapan dokumen, seperti bukti kepemilikan tanah, peta bidang tanah, serta dokumen pendukung lainnya yang diperlukan dalam proses penerbitan sertipikat. Selain itu, PPAT juga memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan berdasarkan persetujuan para pihak yang berwenang dan sesuai dengan prosedur hukum.<sup>10</sup>

Dalam hal ini, PPAT sebagai penghubung antara pemilik tanah, pembeli, serta instansi terkait seperti BPN. Keakuratan dan kelengkapan data yang dikumpulkan oleh PPAT menjadi faktor penentu dalam validitas Sertipikat Tanah Elektronik. Oleh karena itu, PPAT

---

<sup>8</sup> Arsyilla Destriana and Tiurma Mangihut Pitta Allagan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik," *Palar (Pakuan Law Review)* 08 (2022): 91–106.

<sup>9</sup> Ni Kadek Wina Surya ; Adiyanti and Ida Bagus Anggapurana Pidada, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik," no. 4 (2024).

<sup>10</sup> Destriana and Allagan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik." *Palar (Pakuan Law Review)* Vol 08 Nomor 01 (2022) Hal. 91-106



harus cermat dalam melakukan pemeriksaan dokumen yang diajukan agar tidak terjadi kesalahan administratif atau hukum yang dapat berakibat pada sengketa di kemudian hari. Selain itu, PPAT juga berperan dalam penerapan tanda tangan digital yang sah guna memastikan keamanan dan keabsahan dokumen elektronik yang diterbitkan. Dalam pelaksanaannya, PPAT bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk BPN, notaris, serta lembaga pemerintahan lainnya yang berwenang dalam administrasi pertanahan. Kolaborasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh tahap penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik berlangsung dengan baik, transparan, dan sesuai dengan regulasi yang diterapkan. Sehingga, peran PPAT tidak hanya terbatas sebagai pelaksana teknis dalam pembuatan akta tanah, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Melalui tugasnya, PPAT berkontribusi dalam modernisasi sistem administrasi pertanahan di Indonesia, yang bertujuan untuk meningkatkan produktivitas, keamanan, serta keterbukaan dalam pengelolaan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan otoritas oleh pemerintah guna menyusun, menerbitkan, dan mengesahkan akta-akta resmi yang memiliki kekuatan pembuktian penuh terkait pelaksanaan perbuatan hukum dibidang hak atas tanah. Tindakan hukum tersebut meliputi pengalihan hak, pemberian beban atas hak, serta berbagai perjanjian lain yang menyangkut hak kepemilikan tanah dan unit rumah susun secara sah. Sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan di Indonesia, PPAT memegang peranan krusial dalam memastikan adanya kepastian hukum terhadap setiap transaksi yang berhubungan dengan tanah dan properti, Dengan demikian, hal ini dapat membantu mewujudkan ketertiban dalam administrasi pertanahan dan memastikan perlindungan hukum yang layak bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Melalui kewenangannya PPAT memiliki hubungan dekat dengan layanan di bidang tanah, di mana PPAT memenuhi kewajibannya untuk merujuk pada peraturan yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dengan perkembangan cepat teknologi serta upaya reformasi birokrasi berkaitan dengan meningkatkan fasilitas publik di lingkungan Kementerian ATR/BPN, peralihan ke era digital dalam layanan pertanahan menjadi suatu keniscayaan. Digitalisasi ini tidak hanya bertujuan Untuk mendukung kelancaran serta keterbukaan dalam pengelolaan administrasi pertanahan, tetapi juga mendorong PPAT untuk beradaptasi dan mengembangkan kompetensi mereka agar selaras dengan kemajuan teknologi. Dengan demikian, PPAT diharapkan dapat memberikan layanan yang lebih cepat, akurat, dan akuntabel dalam pembuatan akta autentik guna mendukung sistem pertanahan yang lebih modern dan terpercaya.<sup>11</sup>

Sebagai otoritas publik yang memiliki peran krusial saat menyusun akta resmi, PPAT wajib senantiasa memahami dan menaati peraturan yang mengikat tugas serta kewajibannya guna menghindari potensi sengketa. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga wajib berpegang pada standar normatif dalam praktik birokrasi yang baik. Menurut kaidah

---

<sup>11</sup> Nurul Farahzita and Fransiscus Xaverius Arsin, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik," *The Juris* 6, no. 1 (2022): 176–89, <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.428>.

tersebut, PPAT dapat menjalankan tugasnya secara profesional, akuntabel, dan bertanggung jawab, sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan yang melibatkan akta autentik. Dalam upaya mendukung implementasi layanan pertanahan digital, sosialisasi mengenai sistem ini menegaskan peran utama PPAT dalam memastikan kelancaran dan keamanan proses administrasi pertanahan. PPAT berperan dalam memberikan penjelasan kepada masyarakat tentang berbagai tindakan hukum terkait tanah yang telah bersertipikat, agar kesadaran masyarakat terhadap hak dan tanggung jawab semakin berkembang. Dalam proses verifikasi, PPAT juga menjalankan fungsi pencegahan terhadap pemalsuan identitas dengan memanfaatkan teknologi rekam biometrik. Teknologi ini memungkinkan identifikasi yang lebih akurat sehingga dapat meminimalkan potensi penyalahgunaan identitas dalam transaksi pertanahan. Selain itu, PPAT bertugas memastikan kesesuaian sertipikat dengan informasi yang terdapat dalam pangkalan data pertanahan. Hal ini penting untuk menjamin keakuratan data serta mencegah kemungkinan terjadinya sengketa akibat ketidaksesuaian antara dokumen fisik dan data elektronik. Selanjutnya, PPAT wajib memastikan kesesuaian antara para pihak yang berhak dan terlibat dalam pembuatan akta. Dengan demikian, setiap transaksi pertanahan dapat berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang terlibat dalam proses ini. Melalui tanggung jawab tersebut, PPAT menjadi bagian penting dalam transformasi layanan pertanahan berbasis digital yang bertujuan mendorong peningkatan efektivitas, akuntabilitas, serta aspek keamanan dalam tata kelola administrasi pertanahan nasional.<sup>12</sup>

### **Mekanisme Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Alih Media Menjadi Sertifikat Elektronik**

Terkait dengan pelaksanaan sertipikasi tanah secara elektronik, proses ini dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori utama, yaitu:<sup>13</sup> 1) Sertipikat Elektronik yang Diterbitkan Melalui Pendaftaran Tanah atau Permohonan Hak Atas Tanah. Proses ini berlaku bagi tanah yang belum terdaftar dan baru pertama kali diajukan untuk mendapatkan sertifikat dalam bentuk elektronik. 2) Konversi Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Proses, ini dilakukan dengan mengalihkan bentuk sertipikat tanah dari sebelumnya berbentuk fisik (analog) menjadi sertipikat digital sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menetapkan peralihan dari sertipikat tanah dalam bentuk fisik (analog) ke sertipikat elektronik (Sertipikat-el). Regulasi ini mewajibkan penggunaan dokumen elektronik dalam proses pendaftaran tanah dan akan diterapkan secara penuh mulai 1 Juli 2024. Kebijakan ini menimbulkan berbagai reaksi di kalangan masyarakat serta pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya. Tujuan utama dari digitalisasi sertipikat tanah adalah untuk mempermudah proses administrasi serta meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Namun, dalam penerapannya, masih terdapat tantangan yang menghambat kelancaran proses. Saat ini,

<sup>12</sup> Nurul Farahzita and Fransiscus Xaverius Arsin, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik."

<sup>13</sup> Muhsin Lambok Ilvira, "Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik: Pelaksanaan, Hambatan Dan Tantangan," *Jurnal Ilmiah Penelitian Law Jurnal V* (2025): 106–18.

Kantor Pertanahan mengeluarkan sejumlah peraturan tambahan dalam menjalankan sistem sertipikat elektronik. Akibatnya, proses pengurusan tanah menjadi lebih lama dibandingkan sebelumnya, yang menimbulkan keresahan di kalangan masyarakat. Banyak pemilik tanah yang mempertanyakan keterlambatan tersebut kepada PPAT, mengingat proses yang seharusnya lebih efisien justru memakan waktu lebih lama.

Dalam proses peralihan dari sertipikat tanah analog ke sertipikat elektronik, dilakukan penataan data terlebih dahulu sebelum sertipikat dialihkan ke bentuk elektronik. Jika terdapat pemohon yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat elektronik, hal ini telah dituangkan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, yang menerangkan bahwa permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya kini dapat dilaksanakan melalui sistem elektronik atau melalui loket pertanahan. Selanjutnya, dalam Pasal 10 peraturan yang sama, dijelaskan bahwa proses permohonan akan melalui beberapa tahapan, yaitu: <sup>14</sup> 1) Proses pencatatan dan pengolahan data lapangan, yakni proses pencatatan serta verifikasi kondisi tanah yang didaftarkan. 2) Penelitian data yuridis, yang mencakup pengecekan status hukum tanah, termasuk hak kepemilikan dan aspek legal lainnya. 3) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat elektronik, yang menandai selesainya proses pendaftaran dan pengalihan sertipikat ke dalam bentuk digital. Dengan adanya tahapan ini, pemerintah memastikan bahwa setiap proses berjalan sesuai prosedur yang berlaku sebelum sertipikat tanah resmi diterbitkan dalam bentuk elektronik.

Alih media menuju Sertipikat Elektronik diterapkan pada tanah yang sudah memiliki sertipikat konvensional berbentuk analog. Proses ini memungkinkan pemilik tanah untuk mengubah sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik berdasarkan aturan yang ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN. Adapun tahapan yang mana wajib dilaksanakan oleh masyarakat dalam proses alih media dari sertipikat tanah analog ke sertipikat elektronik adalah sebagai berikut: 1) Memiliki e-KTP; 2) Memiliki email aktif; 3) Terdapat proses validasi data pendaftaran tanah sebelum dilakukan alih media

Sesudah pemegang hak memastikan bahwa seluruh data telah lengkap dan valid, proses registrasi alih media dapat dilakukan. Pemilik hak atas tanah berhak mengajukan penyerahan sertipikat analog ke Kantor BPN untuk penggabungan dengan warkah tanah sebagai bagian dari sistem kearsipan pertanahan. Namun, pengumpulan sertipikat tanah analog bukan merupakan syarat wajib, sehingga pelaksanaannya dapat bergantung pada kebijakan masing-masing Kantor Pertanahan. Setelah seluruh dokumen dan data yang diperlukan terkumpul, panitia pendaftaran akan melakukan verifikasi data yuridis dan spasial, yang mencakup pemeriksaan status kepemilikan serta keabsahan tanah yang diajukan. Apabila seluruh proses verifikasi telah selesai dan data dinyatakan sesuai, maka sertipikat tanah dalam bentuk analog akan dialihkan menjadi Sertipikat Elektronik sebagai bentuk digitalisasi dokumen kepemilikan tanah.

PPAT memegang peran kunci dalam proses penerbitan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). PPAT bertugas mendukung Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan berbagai kegiatan yang berhubungan dengan pembuatan akta tanah. Tanggung jawab utama PPAT adalah menjalankan sebagian tahapan dalam proses

---

<sup>14</sup> Yossy Norman Triyandana and Syaifuddin Zuhdi, "Peran Bpn Dalam Peralihan Sertipikat Tanah Ke Bentuk Elektronik Beserta Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat," *Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2023, 1–16.



pendaftaran tanah melalui pembuatan akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah atas peristiwa atau tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah. Pembuatan hukum yang dimaksud dalam konteks ini terutama mencakup peralihan hak tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi salah satu pokok dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, kewenangan PPAT terbatas pada aspek pendaftaran tanah yang terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) tentang Dokumen Elektronik menetapkan bahwa dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang didasarkan pada PPAT yang wajib mengajukan akta yang telah dibuat beserta seluruh dokumen persyaratan yang dipersyaratkan untuk proses pendaftaran. Selain itu, PPAT juga diwajibkan untuk menyertakan pernyataan yang menegaskan bahwa dokumen dalam bentuk cetak memiliki kesesuaian dengan dokumen yang telah diunggah ke dalam sistem elektronik untuk keperluan pendaftaran tanah. Pernyataan ini menjadi bagian dari mekanisme verifikasi guna memastikan keabsahan dan keakuratan data yang didaftarkan. Namun, kewajiban ini hanya dapat dipenuhi jika PPAT telah resmi terdaftar dalam sistem Website Mitra BPN, yaitu platform digital yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai sarana bagi PPAT dalam mengakses serta mengelola layanan pertanahan berbasis elektronik. Pendaftaran dalam sistem ini menjadi prasyarat agar PPAT dapat menjalankan proses pengajuan dokumen elektronik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>15</sup>

Data pada sertifikat tanah harus sejalan dengan catatan resmi yang ditemukan di buku tanah Kantor Pertanahan. Pengecekan sertipikat dilakukan dengan tujuan memastikan kecocokan data antara sertipikat serta buku tanah dan untuk mengetahui apakah sertipikat tersebut benar-benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang. Proses pengecekan sertipikat ini memiliki peran krusial dalam menguatkan legalitas dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, serta mencegah menangkali risiko yang dapat muncul akibat perbedaan data. Ketentuan tentang pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

PPAT bertanggung jawab menjamin keabsahan dan penyimpanan asli akta beserta dokumen pendukung lainnya. Dalam pelaporan akta, PPAT wajib menyerahkan lembar kedua dari Akta PPAT yang sudah ditandatangani oleh seluruh pihak, termasuk saksi dan PPAT sendiri, kepada Kantor Pertanahan secara elektronik melalui sistem yang ditetapkan, paling lambat tujuh hari sejak tanggal penandatanganan. Ketentuan ini dimaksudkan agar data pendaftaran tanah senantiasa terbaru dan tersimpan secara aman dalam sistem elektronik milik Kementerian ATR/BPN. Jika PPAT telah terdaftar di Website Mitra BPN dan terdapat akta peralihan hak, misalnya karena jual beli, maka ia dapat mengakses layanan tersebut dengan menginput data seperti identitas para pihak, validasi PPh dan BPHTB, sertipikat, akta AJB, PBB, keabsahan, serta surat pengantar akta dari Kantor BPN. Selanjutnya, PPAT mengakses Pelayanan Online Sertipikat Terintegrasi (PASTI) dan mengunggah ulang dokumen seperti sertipikat asli, surat informasi nilai tanah, pengecekan sertipikat, PBB, validasi PPh, AJB lembar kedua, surat kuasa balik nama, pernyataan pembayaran BPHTB dan PPh, kesepakatan nilai transaksi, surat pernyataan Pasal 100

---

<sup>15</sup> Yusuf, Kurniati, and Rukmana, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah."

Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019, legalisir fotokopi, fotokopi kwitansi, serta bukti bayar pajak.

Namun, dalam praktiknya, peralihan dari sertifikat analog ke sertipikat elektronik menimbulkan sejumlah kendala, terutama dalam hal durasi penyelesaian yang kini prosesnya dapat berlangsung selama delapan bulan atau bahkan lebih lama, dibandingkan sebelumnya yang hanya memerlukan tiga hingga empat bulan. Hal ini disebabkan oleh tahapan tambahan seperti plotting sertifikat, pra-checking, dan penggantian blanko. Lamanya waktu penyelesaian sangat bergantung pada kondisi dan masalah pada sertipikat tersebut. Secara keseluruhan, keterlambatan dalam peralihan sertipikat ini bukan hanya menimbulkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat, tetapi juga berdampak pada kredibilitas PPAT sebagai pihak yang memberikan layanan dalam bidang pertanahan. Dengan demikian, sistem perlu dievaluasi dan diperbaiki untuk memastikan bahwa proses ini dapat berjalan lebih cepat dan efisien guna mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan.

## KESIMPULAN

PPAT berkontribusi signifikan dalam mendorong digitalisasi layanan pertanahan dengan menjaga legalitas resmi dan perlindungan informasi yang tinggi di setiap transaksi melalui pembuatan akta tanah yang valid serta penggunaan teknologi verifikasi identitas seperti rekam biometrik. Dalam setiap peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat, seperti jual beli atau hibah, PPAT wajib melakukan pengecekan keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan untuk menjamin keaslian dan kesesuaian data serta memastikan tanah tidak dalam sengketa atau menjadi jaminan hak lain. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab memastikan bahwa data dalam sertipikat tanah sesuai dengan data pada Pangkalan Data Pertanahan dan bahwa semua pihak dalam akta telah sesuai dengan ketentuan hukum. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, PPAT wajib melaporkan lembar kedua dari Akta PPAT yang telah ditandatangani secara elektronik kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari sejak penandatanganan, menjadikannya garda terdepan dalam menjaga integritas sistem pertanahan digital di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Aartje, Tehupelory. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
- [2] Anugrahany, Galuh Dwi, et al. "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang." *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 8 (2024): 91-100.
- [3] Destriana, Arsyilla, and Tiurma Mangihut Pitta Allagan. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik." *Palar (Pakuan Law Review)* 8 (2022): 91-106.
- [4] Elora, Devi. "Problematisasi Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik." 2, no. 3 (2024): 762-73.
- [5] Febrianti, Suci. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Indonesian Notary* 3, no. 9 (2021): 91-97.
- [6] Farahzita, Nurul, and Fransiscus Xaverius Arsin. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik.” *The Juris* 6, no. 1 (2022): 176–89. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.428>.
- [7] Hakim, Arif Rahman, And Muammar Alay Idrus. “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah.” *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 3 (May 12, 2021). <https://Juridica.Ugr.Ac.Id/Index.Php/Juridica/Article/View/190>.
- [8] Ilvira, Muhsin Lambok. “Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik: Pelaksanaan, Hambatan Dan Tantangan.” *Jurnal Ilmiah Penelitian Law Jurnal* 5 (2025): 106–18.
- [9] Ngadino. *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*. Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, 2019.
- [10] Putra, Reza Andriansyah, and Atik Winanti. “Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.” *Jurnal Usm Law Review* 7, no. 2 (2024): 835. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>.
- [11] Sugianto, Qisthi Fauziyyah, and Widhi Handoko. “Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital.” *Notarius* 12, no. 2 (2019): 656–68.
- [12] Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- [13] Surya, Ni Kadek Wina, Adiyanti, and Ida Bagus Anggapurana Pidada. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik.” No. 4 (2024).
- [14] Triyandana, Yossy Norman, and Syaifuddin Zuhdi. “Peran BPN Dalam Peralihan Sertipikat Tanah Ke Bentuk Elektronik Beserta Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat.” Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2023.
- [15] Yusuf, Kurniati, and Rukmana. “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN