

PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Procedure for Electronic Registration of the Transfer of Land Rights by a Land Deed Official

Putri Rahmasari & Ichsan Anwary

Universitas Lambung Mangkurat

putriahmasari277@gmail.com

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jun 6, 2026	Jul 4, 2026	Jul 16, 2026	Jul 21, 2026

Abstract

Although the role of Land Deed Officials (PPATs) in land registration has been widely studied, discussions specifically examining the procedures and legal force of electronic registration of transfers of land rights remain limited. This study aims to analyze the procedures and role of PPATs in the electronic registration of transfers of land rights and the legal force of the products generated through this process. This study employed a normative juridical method with statutory and conceptual approaches. Secondary data were collected through a literature review and analyzed qualitatively using prescriptive analysis. The findings show that PPATs are authorized to draw up authentic deeds concerning certain legal acts involving land rights through an electronic system and are responsible for verifying electronic certificates to ensure data conformity. Electronic certificates issued through an electronic system have legal force provided that the information contained therein can be accessed, displayed, and accounted for in accordance with Article 6 of the Electronic Information and Transactions Law. This study concludes that legal certainty in the electronic registration of transfers of land

rights is determined by the exercise of PPATs' authority, the reliability of the electronic system, and the conformity of the certificate issuance process with the provisions of laws and regulations. These findings contribute to the development of agrarian law and the law of evidence in the context of land administration digitalization. The practical implications emphasize the importance of strengthening the capacity of PPATs, harmonizing regulations, and improving the quality of services provided by the Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional to support the implementation of electronic land registration that ensures legal certainty.

Keywords: Land Deed Officials; Electronic Land Registration; Electronic Certificates; Legal Force; Legal Certainty

Abstrak: Meskipun peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah telah banyak dikaji, pembahasan yang secara khusus menelaah prosedur dan kekuatan hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik masih terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis prosedur dan peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik serta kekuatan hukum produk yang dihasilkan melalui proses tersebut. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif menggunakan analisis preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah melalui sistem elektronik serta bertanggung jawab melakukan pengecekan sertipikat elektronik untuk menjamin kesesuaian data. Sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik memiliki kekuatan hukum sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik ditentukan oleh pelaksanaan kewenangan PPAT, keandalan sistem elektronik, serta kesesuaian proses penerbitan sertipikat dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Temuan ini berkontribusi terhadap pengembangan kajian hukum agraria dan hukum pembuktian dalam konteks digitalisasi pertanahan. Implikasi praktisnya menegaskan pentingnya penguatan kapasitas PPAT, harmonisasi regulasi, dan peningkatan kualitas layanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mendukung penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik yang menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pendaftaran Tanah Elektronik; Sertipikat Elektronik; Kekuatan Hukum; Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Transformasi digital dalam bidang pertanahan di Indonesia merupakan keniscayaan di era revolusi industri 4.0. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Berdasarkan ketentuan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan Peraturan Menteri

ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang mengatur pendaftaran tanah secara elektronik melalui Sistem Elektronik .

Peralihan dari sistem konvensional ke sistem elektronik dalam pendaftaran tanah merupakan respons terhadap tuntutan zaman yang menuntut efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam administrasi pertanahan. Hingga Oktober 2025, tercatat sebanyak 6.145.774 sertifikat elektronik telah diterbitkan, dan 474 Kantor Pertanahan (98 persen) telah melakukan peralihan elektronik (Al Qindy & Suparidho, 2026). Layanan Peralihan Hak secara elektronik telah diterapkan di 161 Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia (Mardikawati & Hafidz, 2026). Meskipun demikian, implementasi sistem elektronik ini masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi infrastruktur teknologi, kesiapan sumber daya manusia, maupun aspek regulasi yang mengaturnya.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menjadi semakin krusial. PPAT tidak lagi sekadar membuat akta otentik, tetapi juga berperan sebagai verifikator data tanah digital, operator Aplikasi Mitra BPN, penjamin autentisitas akta berbasis Tanda Tangan Elektronik (TTE) tersertifikasi, dan agen sosialisasi transformasi digital kepada masyarakat (Al Qindy & Suparidho, 2026). PPAT wajib melakukan alih media dokumen, mengunggah akta dan dokumen persyaratan melalui Sistem Elektronik, serta menjamin kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah.

Perubahan sistem dari konvensional ke elektronik menuntut kesiapan PPAT dalam menguasai teknologi informasi, memahami prosedur digital, dan menjalankan tanggung jawab hukum dalam ekosistem digital. PPAT tetap tunduk pada tiga bentuk pertanggungjawaban: administratif (sesuai kode etik organisasi profesi dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2018), perdata (Pasal 1365 KUH Perdata), dan pidana (Pasal 263 KUHP dan Pasal 30-32 UU ITE) (Al Qindy & Suparidho, 2026); (Shafira, 2021).

Beberapa penelitian telah mengkaji aspek pendaftaran tanah elektronik dan peran PPAT di dalamnya. (Yusuf et al., 2024) meneliti pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional dan PPAT, dengan fokus pada kesiapan Kementerian ATR/BPN dan kepastian hukum menurut Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi sistem elektronik memberikan pengaruh langsung pada bidang tanah yang didaftarkan, dan dokumen elektronik telah

dijamin kepastian hukumnya dengan pembubuhan tanda tangan elektronik serta segel elektronik (Yusuf et al., 2024).

Juliyanti et al. (2022) meneliti perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah digital dikaitkan dengan keamanan data pribadi, dengan fokus pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Penelitian ini menemukan bahwa sertifikat elektronik dengan sertifikat analog mempunyai kedudukan yang sama, namun peraturan tersebut belum mengatur secara tegas mengenai keamanan data (Juliyanti et al., 2023).

Al Qindy dan Suparidho (2026) meneliti peran PPAT dalam pendaftaran tanah elektronik di Indonesia, dengan fokus pada tanggung jawab hukum PPAT dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berbasis digital. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran krusial dalam empat dimensi utama dan memikul tanggung jawab hukum multidimensional (Al Qindy & Suparidho, 2026).

Mardikawati dan Hafidz (2026) membandingkan legalitas dan kekuatan hukum sertipikat tanah konvensional dan elektronik, menyimpulkan bahwa keduanya memiliki legalitas dan kekuatan hukum yang setara (Mardikawati & Hafidz, 2026)

Meskipun penelitian-penelitian tersebut telah memberikan kontribusi penting, masih terdapat kesenjangan penelitian dalam hal analisis komprehensif mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik yang dilakukan oleh PPAT, serta kekuatan hukum dari produk hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik dalam perspektif kepastian hukum, keamanan data, dan perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan melakukan analisis mendalam terhadap prosedur dan peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik, serta kekuatan hukum sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis terintegrasi antara prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik oleh PPAT, kekuatan hukum sertipikat elektronik, dan aspek keamanan data serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan kerangka teori kepastian hukum (Gustav Radbruch), teori kemanfaatan, dan teori perlindungan hukum (Philipus M. Hadjon) untuk menganalisis implementasi pendaftaran tanah elektronik di Indonesia (Rahardjo, 2011); (Setiawan, 2026);

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi kesenjangan penelitian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang prosedur PPAT dalam melaksanakan

pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik, serta menganalisis tentang kekuatan hukum dari produk hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum (Marzuki, 2017). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengkaji pasal-pasal, asas-asas, dan doktrin-doktrin terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Desain penelitian yang digunakan adalah preskriptif analitis, yaitu mempelajari tujuan hukum, aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum, serta memberikan pedoman mengenai apa yang seharusnya dilaksanakan (Erliyani, 2020). Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu permasalahan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan maupun norma-norma hukum yang berlaku.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Marzuki, 2017). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis: pertama, bahan hukum primer berupa Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE sebagaimana diubah dengan UU No. 1 Tahun 2024, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kedua, bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, jurnal ilmiah, tesis, dan pendapat ahli yang relevan dengan penelitian (Soekanto, 2006). Ketiga, bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara membaca, menelaah, mencatat, dan membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik (Soekanto & Mamudji, 2015)

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode preskriptif, yaitu metode analisis yang memberikan penilaian tentang obyek yang diteliti, apakah benar atau salah, atau apa yang seharusnya menurut hukum (Erliyani, 2020) Bahan hukum yang terkumpul dianalisis dengan cara mengkritisi, mendukung, atau memberi komentar, kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan kajian pustaka.

HASIL

Berdasarkan hasil analisis terhadap peraturan perundang-undangan, diketahui bahwa pendaftaran tanah elektronik merupakan transformasi dari sistem konvensional menuju sistem digital. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara tegas menyatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengatur secara rinci tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Sistem Elektronik dalam pendaftaran tanah didefinisikan sebagai serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Sistem ini diterapkan untuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media.

Sertipikat elektronik (Sertipikat-el) adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah elektronik. (Hakim & Idrus, 2021) Sertipikat-el diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh pejabat yang berwenang. Pemegang hak diberikan akun pertanahan pada Sistem Elektronik untuk mengakses Sertipikat-el, dan dapat mencetak Sertipikat-el secara mandiri melalui Sistem Elektronik. (Alimuddin, 2021)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah elektronik bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, keamanan dalam administrasi pertanahan, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan sertifikat fisik, serta dapat diakses kapan saja dan di mana saja melalui aplikasi (Yusuf et al., 2024). Capaian penerbitan sertifikat tanah elektronik hingga Oktober 2025 mencapai 6.145.774 sertifikat atau 6,4 persen dari sertifikat tanah yang telah terbit, dengan 474 Kantor Pertanahan (98 persen) telah melakukan peralihan elektronik (Al Qindy & Suparidho, 2026).

Berdasarkan hasil analisis terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pemerintah Indonesia, 1998). Kewenangan PPAT membuat akta otentik bersifat atributif, yang berarti kewenangan tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan (Assikin et al., 2019).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik mencakup empat dimensi utama: sebagai verifikator data tanah digital, operator Aplikasi Mitra BPN, penjamin autentisitas akta berbasis Tanda Tangan Elektronik (TTE) tersertifikasi, dan agen sosialisasi transformasi digital kepada masyarakat (Al Qindy & Suparidho, 2026) PPAT wajib melakukan alih media dokumen, mengunggah akta dan dokumen persyaratan melalui Sistem Elektronik, serta menjamin kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah .

PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta-akta tanah tertentu, di antaranya Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan dalam perusahaan, Akta Pembagian harta bersama, Akta Pemberian HGU/Hak Pakai atas Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. (Muhammad et al., 2018) Akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, dan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah (Astuti, 2017).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum membuat akta jual beli atau akta peralihan hak atas tanah lainnya di Kantor Pertanahan setempat (Shafira, 2021). Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan keakuratan data sertifikat serta untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi (Shafira, 2021).

Dalam hal dilakukannya peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT, tanggung jawab PPAT sebatas kebenaran formil. Artinya PPAT hanya memastikan bahwa prosedur administratif telah dijalankan dengan benar dan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak sudah lengkap, sah, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Prayogo, 2018) Namun PPAT tidak bertanggung jawab dan tidak berwenang untuk memeriksa atau menyelidiki kebenaran materil, yaitu kondisi atau fakta sebenarnya tentang tanah yang menjadi objek peralihan hak (Shafira, 2021).

Pengecekan sertipikat secara elektronik melalui Sistem Elektronik dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah (Wibowo et al., 2023). PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Apabila ditemukan ketidaksesuaian data, PPAT harus memberitahukannya kepada pihak yang berkepentingan dan melakukan upaya perbaikan. Jika akta yang dibuat PPAT cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan, maka akta tersebut batal demi hukum, dan PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dan ganti rugi jika perbuatannya menyebabkan kerugian bagi pihak lain (Muhammad et al., 2018).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik adalah sah sepanjang informasi di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai Pasal 6 UU ITE (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008). (Nugroho, 2025) Sebagai alat bukti, sertipikat-el diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Sertipikat elektronik dengan sertipikat analog mempunyai kedudukan yang sama sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah di Indonesia (Mardikawati & Hafidz, 2026). Kekuatan hukum sertipikat tanah elektronik dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE pada Pasal 5 ayat (2) yang menjelaskan bahwa sertipikat tanah elektronik menjadi bukti kepemilikan yang valid

dan sah berdasarkan ketetapan hukum acara yang sah di Indonesia (Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016).

Dalam konteks pembuktian, kekuatan sertifikat yang diterbitkan secara konvensional (analog) adalah sama atau sederajat dengan sertifikat-el yang diterbitkan dengan sistem elektronik (Yudistiara & Santoso, 2024). Perbedaannya hanya terletak pada media yang digunakan, di mana sertifikat tanah yang lama/konvensional dengan prosedur nondigital (analog), sedangkan sertifikat-el dengan menggunakan sistem elektronik. Kekuatan pembuktiannya adalah sama atau sederajat (Yudistiara & Santoso, 2024).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Akta PPAT dianggap sah jika dibuat oleh PPAT yang berwenang, memenuhi persyaratan formal seperti yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, serta mencantumkan informasi yang benar dan lengkap mengenai perbuatan hukum yang dilakukan (Nugroho, 2025).

Keabsahan perjanjian dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menetapkan empat syarat sah perjanjian: kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Pembatalan akta PPAT dapat terjadi apabila terdapat kecacatan yuridis, yakni tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang memuat syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian) dan syarat obyektif (obyek yang jelas, suatu sebab yang halal (Krismiatri, 2022)). Apabila syarat tersebut terpenuhi, maka akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim batal demi hukum.

Akibat hukum atas akta jual beli yang mengandung cacat hukum adalah akta tersebut akan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan selama akta jual beli belum masuk ke Kantor Pertanahan (Krismiatri, 2022)). PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya selaku PPAT).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keamanan data pendaftaran tanah elektronik menjadi aspek krusial dalam implementasi sistem ini. Aspek keamanan yang perlu diperhatikan meliputi perlindungan data pribadi, integritas data, dan otentikasi pengguna (Juliyanti et al., 2022). Penerapan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang

Perlindungan Data Pribadi (UU PDP) sangat penting dalam melindungi data pribadi pemegang hak atas tanah (Juliyanti et al., 2023).

Sertipikat elektronik menggunakan teknologi enkripsi dan tanda tangan digital untuk mencegah pemalsuan dan modifikasi data, memiliki cadangan data berlapis di berbagai lokasi untuk meminimalkan risiko kehilangan atau kerusakan, dan dilengkapi dengan QR code yang memungkinkan verifikasi keaslian dokumen (Juliyanti et al., 2023).

Data center yang digunakan untuk menyimpan sertipikat elektronik harus memiliki sistem keamanan berlapis untuk mencegah akses tidak sah dan kebocoran data (Juliyanti et al., 2023). Pemerintah juga telah mempersiapkan langkah-langkah untuk menjamin perlindungan hukum melalui regulasi yang ada, termasuk perlindungan preventif dan represif sesuai dengan UU PDP (Juliyanti et al., 2023).

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat dianalisis bahwa implementasi pendaftaran tanah elektronik di Indonesia merupakan manifestasi dari transformasi digital dalam bidang pertanahan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan efisiensi pelayanan kepada masyarakat. Prosedur pendaftaran tanah elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah telah memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah berbasis elektronik.

Sertipikat elektronik (sertipikat-el) sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah elektronik memiliki kedudukan yang sama dengan sertipikat konvensional (analog) sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Sulistyaningsih, 2021).

Kekuatan hukum sertipikat-el diperkuat oleh pengakuan terhadap penggunaan alat bukti elektronik di pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU ITE yang menyebutkan bahwa penggunaan bukti elektronik dapat dilakukan selama bukti tersebut dapat diperoleh dan ditunjukkan melalui sistem elektronik, terjamin keutuhannya, dapat

dipertanggungjawabkan, sehingga dapat menerangkan suatu peristiwa hukum yang sedang terjadi (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008).

Peran PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menunjukkan adanya pergeseran paradigma dari sekadar pembuat akta menjadi verifikasi data digital dan agen sosialisasi transformasi digital. Hal ini menuntut peningkatan kapasitas PPAT dalam menguasai teknologi informasi dan memahami prosedur digital. Kewenangan PPAT yang bersifat atributif memberikan dasar hukum yang kuat bagi PPAT untuk menjalankan tugasnya dalam sistem elektronik, namun juga membawa konsekuensi tanggung jawab yang lebih besar.

Tanggung jawab PPAT dalam pengecekan sertifikat elektronik mencerminkan prinsip kehati-hatian yang harus dijalankan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Pengecekan sertifikat secara elektronik memberikan kemudahan dan efisiensi, namun juga menghadirkan tantangan baru terkait dengan keakuratan data dan keamanan sistem. PPAT harus memastikan bahwa data yang diperoleh dari Sistem Elektronik sesuai dengan data fisik yang ada, dan jika terjadi ketidaksesuaian, PPAT wajib melakukan upaya perbaikan.

Temuan penelitian ini sejalan dengan penelitian (Yusuf et al., 2024) yang menyimpulkan bahwa implementasi sistem elektronik memberikan pengaruh langsung pada bidang tanah yang didaftarkan, dan dokumen elektronik telah dijamin kepastian hukumnya. Penelitian ini juga sejalan dengan temuan (Mardikawati & Hafidz, 2026) yang menyatakan bahwa sertifikat elektronik dengan sertifikat analog mempunyai kedudukan yang sama sebagai alat bukti yang sah.

Temuan ini juga mendukung penelitian (Al Qindy & Suparidho, 2026) yang menyimpulkan bahwa PPAT memiliki peran krusial dalam ekosistem pendaftaran tanah elektronik dan memikul tanggung jawab hukum multidimensional. Namun, penelitian ini berbeda dengan penelitian (Juliyanti et al., 2023) yang lebih fokus pada keamanan data dan menemukan bahwa Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 belum mengatur secara tegas mengenai keamanan data.

Perbedaan temuan ini dapat disebabkan oleh perbedaan fokus penelitian, di mana penelitian ini menganalisis secara komprehensif prosedur pendaftaran peralihan hak secara elektronik dan kekuatan hukum sertifikat elektronik, sementara penelitian sebelumnya lebih terfokus pada aspek spesifik seperti keamanan data atau pelaksanaan pendaftaran.

Dalam perspektif teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar hukum yang harus diwujudkan (Rahardjo, 2011). Pendaftaran tanah elektronik melalui penerbitan sertipikat-el telah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat-el telah tersimpan dalam pangkalan data dan dapat diakses serta diverifikasi kapan saja (Sulistyaningsih, 2021). Kepastian hukum ini sejalan dengan empat hal mendasar yang dikemukakan oleh Radbruch: hukum sebagai hal positif, hukum didasarkan pada fakta, fakta dirumuskan dengan jelas, dan hukum positif tidak mudah diubah.

Teori kemanfaatan yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham juga relevan dalam konteks ini, di mana hukum harus memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan sebanyak-banyaknya kepada masyarakat. Pendaftaran tanah elektronik memberikan kemanfaatan bagi masyarakat melalui kemudahan akses, efisiensi waktu, dan keamanan data yang lebih baik dibandingkan sistem konvensional (Yusuf et al., 2024). Kemanfaatan ini dapat dirasakan oleh berbagai pihak, termasuk pemegang hak atas tanah, PPAT, dan masyarakat umum.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon juga relevan, di mana perlindungan hukum dapat bersifat preventif dan represif. Perlindungan preventif dalam pendaftaran tanah elektronik diwujudkan melalui mekanisme pengecekan sertipikat oleh PPAT sebelum pembuatan akta, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa dan pemberian sanksi bagi pelanggaran (Shafira, 2021). Perlindungan preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, oleh karenanya dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan.

Penelitian ini memiliki implikasi teoretis dan praktis. Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori hukum agraria, khususnya mengenai pendaftaran tanah digital dan kekuatan hukum sertipikat elektronik sebagai alat bukti. Penelitian ini juga memperluas pemahaman tentang penerapan teori kepastian hukum (Gustav Radbruch), teori kemanfaatan, dan teori perlindungan hukum (Philipus M. Hadjon) dalam konteks pendaftaran tanah elektronik.

Implikasi teoretis lainnya adalah penguatan pemahaman tentang sistem publikasi negatif dengan tendensi positif yang dianut oleh UUPA dan peraturan pelaksanaannya dalam konteks digital. Meskipun sistem yang dianut adalah negatif, penerapan sertipikat elektronik

dengan teknologi enkripsi dan tanda tangan digital memberikan perlindungan yang lebih kuat terhadap keaslian dan keutuhan data, sehingga mendekati sistem positif dalam praktiknya.

Secara praktis, penelitian ini memberikan implikasi bagi PPAT, Kementerian ATR/BPN, dan pemangku kepentingan lain dalam meningkatkan dan memperkuat layanan pendaftaran tanah elektronik. PPAT perlu meningkatkan kapasitas dalam menguasai teknologi informasi dan memahami prosedur digital, serta menjalankan tanggung jawab hukum dalam ekosistem digital (Al Qindy & Suparidho, 2026) Kementerian ATR/BPN perlu terus memperbaiki infrastruktur teknologi, meningkatkan pelatihan bagi sumber daya manusia terkait dengan digitalisasi, serta memastikan kepatuhan hukum dan keamanan data (Yusuf et al., 2024).

Implikasi praktis lainnya adalah perlunya sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai keberadaan dan manfaat sertipikat elektronik, serta prosedur pendaftaran tanah elektronik. Sosialisasi ini penting untuk menghindari kesalahpahaman dan kekhawatiran masyarakat terkait dengan perubahan dari sertipikat analog ke sertipikat elektronik.

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada pendekatan yang digunakan, yaitu yuridis normatif dengan studi kepustakaan, tanpa melakukan penelitian lapangan secara langsung. Keterbatasan ini menyebabkan penelitian tidak dapat menggali secara mendalam pengalaman empiris PPAT, petugas Kantor Pertanahan, dan masyarakat dalam mengimplementasikan pendaftaran tanah elektronik.

Keterbatasan lainnya adalah fokus penelitian yang lebih banyak pada aspek prosedur dan kekuatan hukum, tanpa mengkaji secara mendalam aspek teknis implementasi sistem elektronik, seperti keandalan infrastruktur teknologi, kesiapan sumber daya manusia, dan kendala-kendala operasional di lapangan.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan empiris dengan melakukan wawancara mendalam dengan PPAT, petugas Kantor Pertanahan, dan masyarakat pengguna layanan untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif tentang implementasi pendaftaran tanah elektronik. Penelitian lapangan akan memberikan gambaran yang lebih akurat tentang tantangan dan hambatan yang dihadapi dalam implementasi sistem elektronik.

Penelitian selanjutnya juga dapat mengkaji secara lebih mendalam aspek keamanan data dan perlindungan data pribadi dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, serta mengkaji

harmonisasi regulasi antara peraturan pertanahan dengan UU ITE dan UU PDP. Penelitian komparatif antara daerah yang telah menerapkan sistem elektronik secara penuh dengan daerah yang masih dalam tahap transisi juga dapat memberikan wawasan yang berharga untuk perbaikan kebijakan.

Penelitian lanjutan juga dapat mengkaji efektivitas penerapan lembaga *rechtsverwerking* (hapusnya hak karena daluwarsa) dalam konteks sertifikat elektronik, mengingat sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan tendensi positif yang masih memungkinkan adanya gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa prosedur pendaftaran tanah secara elektronik adalah proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan melalui Sistem Elektronik, dengan produk akhir berupa penerbitan sertifikat tanah dalam bentuk digital (sertifikat elektronik atau sertifikat-el). PPAT memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah dengan Sistem Elektronik, dan bertanggung jawab melakukan pengecekan sertifikat elektronik untuk menjamin kesesuaian data. Sertifikat elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik adalah sah sepanjang informasi di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai Pasal 6 UU ITE. Akta PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan, dan dalam perspektif keamanan data, sertifikat elektronik bersifat aman dan didukung dengan berbagai teknologi keamanan.

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan hukum pembuktian, dengan memberikan analisis komprehensif tentang prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik dan kekuatan hukum sertifikat elektronik sebagai alat bukti. Penelitian ini juga memperkaya literatur tentang transformasi digital dalam bidang pertanahan dan implikasinya terhadap kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keamanan data. Kontribusi teoretis lainnya adalah penguatan pemahaman tentang penerapan teori kepastian hukum, teori kemanfaatan, dan teori perlindungan hukum dalam konteks pendaftaran tanah elektronik di Indonesia.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan empiris dengan melakukan penelitian lapangan, mengkaji secara lebih mendalam aspek keamanan data dan

perlindungan data pribadi dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, serta mengkaji harmonisasi regulasi antara peraturan pertanahan dengan UU ITE dan UU PDP. Penelitian komparatif antar daerah juga dapat memberikan wawasan yang berharga untuk perbaikan kebijakan. Penelitian lanjutan juga dapat mengkaji efektivitas penerapan lembaga *rechtsverwerking* dalam konteks sertifikat elektronik dan dampaknya terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Qindy, F. H., & Suparidho, F. (2026). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah Elektronik di Indonesia. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 9(3), 2800–2805. <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS/article/view/10677>
- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335–345. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>
- Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1), 80–97. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>
- Astiti, N. N. A. (2017). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 2(1), 1–14. <https://journal.stihtb.ac.id/index.php/jihtb/article/view/62>
- Erliyani, R. (2020). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Magnum Pustaka Utama.
- Hakim, A. R., & Idrus, M. A. (2021). Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak atas Tanah. *JURIDICA: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, 3(1), 3–28. <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/view/191>
- Juliyanti, N. K. E. D., Dharsana, I. M. P., & Ujianti, N. M. P. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan dengan Keamanan Data Pribadi. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 91–96. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/6590>
- Krismiatri, R. F. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Membuat Akta Jual Beli secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/Pdt/2018). *Indonesian Notary*, 4(1), Article 31. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/31>
- Mardikawati, T. H., & Hafidz, J. (2026). Comparison of the legality and legal power of conventional and electronic land certificates in the land system in Indonesia. *TABELLIUS: Journal of Law*, 4(1), 248–262. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/tabelius/article/view/51533>
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum* (Edisi revisi). Kencana.

- Muhammad, N., Agustian, R. A., & Salfutra, R. D. (2018). Kepastian Hukum bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Hukum Agraria: Studi Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 12(1), 2028–2047. <https://doi.org/10.33019/progresif.v12i1.955>
- Nugroho, R. S. (2025). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah di Era Digital terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik* [Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung]. <https://repository.unissula.ac.id/39952/>
- Prayogo, T. (2016). Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2), 191–201. <https://ejurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151/0>
- Rahardjo, S. (2005). Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif*, 1(1), 1–24. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/hukum_progresif/article/view/1009
- Setiawan, M. D., & Babussalam, A. B. (2026). Perlindungan Hukum atas Pemutusan Relasi Kerja dalam *Gig Economy* Menurut Teori Philipus M. Hadjon. *Journal Presumption of Law*, 8(1), 59–79. <https://doi.org/10.31949/jpl.v8i1.17501>
- Shafira, A. (2021). Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat secara Elektronik sebagai Upaya Perlindungan bagi Para Pihak yang Melakukan Peralihan Hak Milik. *Indonesian Notary*, 3(2), Article 25. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/25>
- Soekanto, S. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.
- Sulistyaningsih, R. (2021). Reforma Agraria di Indonesia. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, 26(1), 57–64. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i1.753>
- Wibowo, S. G., Susanto, F., Prihadyatama, A., & Ahmad, N. A. (2023). Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah secara Online. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 1(3), 339–348. <https://journal.stekom.ac.id/index.php/Hakim/article/view/1398>
- Yudistiara, D., & Santoso, B. (2024). Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Pembuktian di Pengadilan. *Notarius*, 17(3), 2173–2190. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/52340>
- Yusuf, A. M. R., Kurniati, N., & Rukmana, Y. Y. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 7(2), 271–289. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/1900>