



Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik

Mutia Kanza^{1*}, M. Sudirman², Benny Djaja³

¹⁻³Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara, Indonesia

*Penulis korespondensi: mutiakhanzaa1@gmail.com¹

Abstract. *PPAT plays a significant role in promoting digital transformation in the land administration sector and in supporting the successful implementation of electronic land certificates in Indonesia. Within this system, the PPAT holds a highly strategic position because the deeds they issue serve as the legal basis for registering land rights in the electronic certificate issuance process. This study aims to examine the roles and responsibilities of PPATs in the registration of land rights within the electronic certification system. The research employs a normative juridical method by reviewing statutory regulations, legal literature, and policies related to the digitalization of land services. The findings indicate that PPATs are responsible for accurately collecting data, applying valid digital signatures and completing and uploading electronic information in accordance with the established procedures, thereby ensuring legal certainty and the integrity of land-related transactions. Their responsibilities encompass administrative, legal, and ethical dimensions, including ensuring the completeness and accuracy of documents, validating the authenticity of deeds, safeguarding the rights of involved parties, and supporting government policies on land rights registration.*

Keywords: *Electronic Land Certificate; Land Registration; PPAT; Responsibility; Role*

Abstrak. PPAT memegang peranan penting dalam mendorong transformasi digital di bidang pertanahan dan mendukung suksesnya penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Dalam sistem ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sangat strategis karena akta autentik yang dibuatnya menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah di dalam proses penerbitan sertifikat secara elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran dan tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran Hak Atas tanah dalam proses penerbitan sertifikat elektronik. Dalam Penelitian ini diterapkan Metode yuridis normatif yang digunakan dengan menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan, literatur, dan juga kebijakan terkait digitalisasi layanan pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan mengumpulkan data secara akurat, menggunakan tanda tangan digital yang sah, serta mengisi dan mengunggah data elektronik sesuai prosedur, sehingga menjamin kepastian hukum dan integritas transaksi pertanahan. Tanggung jawab PPAT mencakup aspek administratif, hukum, dan etika profesi, termasuk meliputi tanggung jawab administratif, hukum, dan etika profesi, termasuk memastikan kelengkapan dan keakuratan dokumen, menjamin keabsahan akta, melindungi hak pihak terkait, dan mendukung kebijakan pemerintah terhadap pendaftaran hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Hak Atas Tanah; Peran; PPAT; Sertifikat Tanah Elektronik; Tanggung Jawab

1. LATAR BELAKANG

Diera digitalisasi saat ini perubahan administrasi juga dengan cepat dan pesat berkembang, maka semua sektor harus melakukan inovasi dalam bentuk digitalisasi, terlebih lagi pada bidang hukum pun mengalami perkembangan yang signifikan. Hal ini tercermin dari diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pendaftaran Tanah secara Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Terintegrasi Secara Elektronik, Peraturan tersebut menggantikan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan memuat sejumlah ketentuan baru mengenai sertifikat elektronik, Prosedur pendaftaran berbasis sistem Elektronik, serta juga mekanisme konversi dokumen fisik menjadi dokumen digital. Kebijakan ini dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi

pelayanan, meminimalisir terjadinya tumpang tindih data, serta mengurangi resiko kehilangan maupun pemalsuan dokumen tanah. (Ferika Nurfransiska et al., n.d.)

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur tentang sertifikat merupakan bukti legal kepemilikan tanah. Bukti ini juga dapat ditandai dalam format yang sudah ada ketetapan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional, dimana isinya mencakup hasil salinan buku tanah beserta ukuran tanah yang dijilid bersampul. (Chomzah, 2002)

Gagasan penerapan pendaftaran tanah secara elektronik mulai diwujudkan pada tahun 2021, sebagai bentuk komitmen pemerintah dalam mendorong pengembangan *e-goverment* disektor pertanahan. Landasan hukumnya tercermin dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat Elektronik serta PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan tata cara pendaftaran tanah. Penerapan sistem pendaftaran tanah elektronik merupakan keniscayaan hukum dan administratif dalam rangka mendoong terciptanya efisiensi, efektivitas, dan akuntabilitas penyelenggaraan administrasi pertanahan nasional. Sistem ini hadir sebagai jawaban atas berbagai keterbatasan yang melekat pada mekanisme konvensional (*paper base system*) yang selama ini digunakan oleh Kantor Pertanahan, beberapa kelemahan tersebut antara lain:

- a. Dokumen-dokumen pendaftaran tanah meliputi : buku tanah, warkah dan susat ukur. Setiap dokumen memiliki karakteristik masing-masing yang menuntut adanya ruang simpan yang besar dan memadai untuk menyimpan atau menampungnya
 - b. Kesulitan proses pengarsipan dan penelusuran Kembali data pertanahan;
 - c. Potensi kehilangan serta adanya dokumen fisik yang rusak karena bencana alam atau -hal-hal lain yang bersifat *major*;
 - d. Risiko kehilangan dan peristiwa pencurian dokumen kepemilikan tanah. Berbeda halnya dengan sertifikat elektronik, isu yang sering muncul dalam sertifikat elektronik adalah keamanan data dan validasinya serta penggunaannya sebagai bukti dalam proses hukum.
- (Chomzah, 2002)

Upaya pelaksanaan mengenai aturan baru tersebut menghadirkan implikasi secara langsung terhadap keseluruhan tanah yang dimiliki, dengan secara khusus telah terdaftar maupun yang akan didaftarkan. Dengan diketahui telah diatur pada pasal 12 peraturan pemerintah, jenis-jenis dari hak yang telah ditetapkan, seperti hak atas tanah, hak upaya pengelolaan, hak mengenai tanggungan, hak milik atas satuan dari rumah susun, serta tanah wakaf, wajib untuk dapat didaftarkan dengan proses sistem dalam basis elektronik dan dikeluarkan sebagai suatu sertifikat dalam bentuk digital.

Setelah proses tersebut, pemegang hak akan memperoleh sertifikat dalam bentuk elektronik beserta aksesnya melalui sistem digital sebagai bukti sah. Namun, terdapat beberapa kondisi tertentu diaman sertifikat tersebut tidak dapat diberikan, antara lain ketika data fisik maupun data yuridis belum terpenuhi dan/atau masih dalam sengketa. Untuk tanah yang telah terdaftar sertifikat fisik atau konvensional dapat dialihkan dengan menjadi sertifikat elektronik dengan berdasar pada layanan dari upaya pemeliharaan data pendaftaran dari tanah, sepanjang dari informasi secara fisik dan juga secara yuridis yang telah tercakup pada buku tanah serta sertifikat nama yang telah sesuai terhadap data yang telah dilakukan pencatatan pada sistem berbasis elektronik (Alimuddin, 2021)

Sesuai dengan peraturan undang – undang , secara elektronik di Indonesia telah terdapat ketentuan dasar hukumnya sendiri. Namun untuk saat ini, pelaksanaan suatu mengenai regulasi yang tidak hanya sampai terhadap konkritisasi serta komprehensifnya mengenai aturan terkait, tetapi juga perlu dilibatkannya pihak-pihak yang diketahui akan terlibat pada proses terkait. Kesiapan dari kementerian ATR/BPN sebagai pihak penyelenggara dari sistem pendaftaran berbasis elektronik serta masyarakat yang nantinya akan mengajukan pendaftaran baru maupun penggantian sertipikat. Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik ditetapkan pada 12 Januari 2021, Kementerian ATR/BPN secara aktif melakukan diseminasi informasi melalui berbagai media komunikasi, baik secara media cetak dan juga media elektronik. Upaya ini dilaksanakan sebagai bagian dari strategi edukasi publik, dengan tujuan meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat terhadap implementasi serta manfaat penerapan sertipikat tanah dalam bentuk elektronik. (Alimuddin, 2021)

Dalam Pasal 1 Butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (*Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP Nomor 37 Tahun 1998*, n.d.). Oleh karena itu Pejabat tersebut memiliki peran dan tanggung jawab terhadap proses penerebitan sertipikat tanah secara elektronik. Patut diakui bahwa PPAT memiliki peran yang sangat strategis dalam proses awal penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. Sebagai pejabat menyusun akta tanah, PPAT berfungsi memastikan bahwa akta yang buat dapat menjadi dasar hukum yang sah bagi penerbitan sertifikat tersebut. Lebih lanjut, tanggung jawab PPAT mencakup verifikasi keabsahan dokumen serta penjaminan bahwa seluruh prosedur pertanahan dapat dilakukan dengan berpedoman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Disamping itu, PPAT bertugas mengumpulkan berbagai dokumen dan informasi yang diperlukan untuk membuat sertifikat elektronik, meliputi

dokumen atau berkas kepemilikan dan perta tanah. Data yang akurat dan lengkap dari PPAT menjadi kunci agar sertifikat elektronik yang dikeluarkan benar-benar sah. PPAT bertanggung jawab memakai tanda tangan digital yang sah dan berkoordinasi dengan BPN agar penerbitan sertifikat elektronik dapat dilakukan dengan baik dan benar. Dengan demikian, fungsi PPAT tidak hanya melaksanakan tugas teknis, tetapi juga menjaga keamanan hukum selama proses penerbitan Sertifikat Elektronik, yang merupakan bagian penting dari upaya modernisasi administrasi untuk mendapatkan status tanah di Indonesia.

Kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan penting dalam proses penerbitan sertifikat secara elektronik. Kondisi ini muncul berkaitan dengan akta tanah yang dibuat oleh PPAT yang merupakan dokumen otentik yang menjadi dasar hukum bagi terbitnya sertifikat secara elektronik.. Dalam pelaksanaannya PPAT Berperan dalam Pengumpulan dan verifikasi data, penggunaan tanda tangan digital yang sah, serta pengisian data melalui sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Namun demikian penerapan sistem elektronik menimbulkan sejumlah tantangan dan penyesuaian bagi PPAT. Dari hal-hal tersebut, maka dirumuskan beberapa permasalahan yaitu apa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam proses penerbitan sertifikat elektronik dan apa tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran Hak atas Tanah Tanah dalam proses Penerbitan Sertifikat secara elektronik.

2. METODE

Metode kajian yang diaplikasikan dalam kajian ini yakni kajian secara hukum normatif dengan diaplikasikannya pendekatan perundang-undangan. Selain itu, kajian ini juga didukung oleh hasil upaya wawancara dengan dimilikinya fungsi sebagai suatu data pendukung penulisan jurnal. Wawancara dimanfaatkan untuk dapat didapatkannya keterangan dengan secara lisan sebagai upaya untuk dapat dicapainya tendensi kajian (Ashofa, 1998). Kajian normatif dipahami bahwa isu yang dikaji serta dianalisis dengan berdasar pada ketentuan dari peraturan perundang-undangan serta literatur yang memiliki relevansi terhadap pokok dari masalah yang dikaji(Soemitro, 1990). Adapun pendekatan yang digunakan Adalah *statue approach*, yaitu dengan menelaah dan mempelajari berbagai regulasi dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan isu yang diteliti (Ibrahim, 2006).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran PPAT Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam proses Penerbitan Sertifikat Elektronik.

Kemajuan dalam Teknologi informasi dan komunikasi telah memberikan dampak besar dan mengubah berbagai sisi kehidupan manusia, terhadap konteks penyelenggaraan pemerintahan kemajuan teknologi menuntut adanya adaptasi sistem dan tata Kelola administrasi publik agar tidak tertinggal zaman. Indonesia turut merespon perkembangan tersebut terutama Sejak terjadinya badai pandemi Covid-19 pada 2020 , yang mendorong percepatan transformasi digital di berbagai sektor birokrasi pemerintahan. Sebagai implementasi dari kebijakan pemerintahan berbasis elektronik (*e-government*) pemerintah telah mengembangkan sistem digital yang kini digunakan hampir di seluruh instansi pemerintahan termasuk dalam proses pendirian badan hukum dan penerbitan sertifikat tanah secara elektronik, kondisi ini menuntut profesi notaris dan PPAT perlu menyesuaikan dalam sistem kerja juga prosedur administrasi yang sebelumnya bersifat manual beralih ke sistem berbasis digital. Mengingat bahwa kedua profesi tersebut merupakan bagian dari penyelenggaraan pelayanan publik di bidang hukum dan pertanahan , sehingga transformasi digital tak dapat dihindarkan (Fitri Novia Heriani, 2024)

Menurut pendapat Notaris dan PPAT Prita Suyudi proses transformasi digital dalam bidang pertanahan perlu dilakukan secara bertahap dengan tetap menjunjung tinggi asas kepastian hukum. Dalam pandangannya peran PPAT Secara substansial tidak mengalami perubahan mendasar namun terjadi penyesuaian terhadap mekanisme kerja terutama dalam pelaksanaan pendaftaran dan dasar penerbitan sertifikat tanah secara elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat Elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat dalam bentuk fisik dan dapat dijadikan alat bukti atas hak tanah dalam proses peradilan. Dalam rangka pembuktian tersebut, Buku Tanah elektronik Dalam rangka pembuktian tersebut, Buku Tanah Elektronik bisa dicetak dan dilengkapi juga dengan sertifikat elektronik dan/atau lembar pengesahan yang disesuaikan dengan riwayat pendaftaran tanah yang bersangkutan. Adapun Buku Tanah Elektronik yang dicetak untuk kebutuhan pembuktian merupakan edisi terakhir yang tersimpan ke Dalam Sistem Elektronik. Dokumen yang telah di cetak tersebut tidak memerlukan tanda tangan karena dikeluarkan secara langsung melalui sistem resmi yang telah diautentifikasi dengan segel elektronik, sehingga tetap memiliki kekuatan hukum serta keabsahan sebagai dokumen otentik (Fitri Novia Heriani, 2024).

Lebih lanjut, PPAT diketahui memiliki peranan ke Rusia dalam suatu upaya pendaftaran tanah sebab dibuatnya akta autentik yang memiliki fungsi sebagai suatu mekanisme bukti yang

secara sah terhadap perbuatan hukum yang memiliki keterkaitan terhadap hak mengenai tanah, seperti pada transaksi upaya jual beli, upaya tukar menukar, hibah, upaya pembagian hak bersama, maupun pemberian dari hak tanggungan, setelah akta tersebut dilakukan penyusunan, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan AFTA dan juga dokumen yang menjadi pendukung ke Kantor Pertanahan sebagai upaya untuk dapat diproses dalam proses pendaftaran peralihan dari hak atas tanah. PPAT diketahui juga memiliki peranan dalam upaya melakukan pemeriksaan terhadap keseluruhan kewajiban yang berkaitan terhadap akta yang akan dilakukan pembuatan secara khusus yang sifatnya administratif yang secara resmi dipenuhi oleh pihak-pihak terkait (Intan Rifka Auliani, n.d.). Seorang PPAT, sebagai pejabat umum, dengan dimilikinya kewenangan untuk dapat membuat dan diterbitkannya akta otentik yang mencakup berbagai macam transaksi Pertanahan, termasuk upaya penjualan, pembelian, hibah, dan juga warisan. Akta otentik dibuat oleh pihak pejabat pembuat akta mempunyai kekuatan pembuktian yang tinggi dalam hukum pertanahan (Intan Rifka Auliani, n.d.).

Kebijakan transformasi layanan pertanahan berbasis elektronik merupakan bentuk adaptasi pemerintah terhadap perkembangan teknologi informasi, dengan tujuan untuk meningkatkan kompetensi digital, efisiensi pelayanan publik serta menjamin transparansi dan akuntabilitas sistem pertanahan nasional melalui proses verifikasi dan validasi data secara elektronik. Kebijakan ini diharapkan dapat mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, memperkuat kepercayaan publik terhadap institusi agrarian serta memberikan jaminan keamanan hukum dalam penggunaan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu wujud konkret implementasi kebijakan ini adalah pengembangan aplikasi “Sentuh Tanahku” oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Aplikasi tersebut menjadi instrument digital yang memfasilitasi masyarakat untuk mengakses data pertanahan, melakukan pengecekan sertifikat, serta memantau status pendaftaran tanah secara elektronik. Melalui sistem ini diharapkan terwujud transparansi layanan pertanahan yang mampu meningkatkan kepercayaan masyarakat sekaligus mencegah potensi penyalahgunaan identitas dan tindak penipuan terkait sertifikat tanah (Intan Rifka Auliani, n.d.). Perubahan sistem pelayanan dari mekanisme manual ke sistem elektronik berdampak langsung terhadap peran dan tata kerja PPAT. sebelumnya proses pengecekan data sertifikat tanah dilakukan secara fisik di kantor pertanahan kini mekanisme tersebut telah beralih ke layanan elektronik, Dalam rangka menyesuaikan perubahan tersebut, PPAT diwajibkan untuk melakukan konversi data non-elektronik ke dalam bentuk digital melalui beberapa tahapan antara lain (Intan Rifka Auliani, n.d.):

- a. Melakukan pemeriksaan bidang tanah dan buku fisik sertifikat tanah

- b. Melaksanakan pengecekan ulang guna verifikasi dan validasi data pertanahan.
- c. Mengolah serta mengunggah data ke dalam sistem aplikasi "Sentuh Tanahku".

Setelah proses verifikasi selesai, PPAT bertanggungjawab untuk menelaah kesesuaian antara data elektronik dan data fisik, memastikan bahwa penerima hibah adalah pemilik tanah yang sah, memvalidasi pembayaran BPHTB dan/atau PPh, selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) Menyusun dan menandatangani akta otentik secara elektronik sebagai dasar hukum bagi penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh BPN, meskipun demikian implementasi kebijakan sertifikat elektronik tidak terlepas dari berbagai tantangan yuridis dan Teknik. beberapa PPAT menghadapi kesulitan dalam melakukan verifikasi data elektronik akibat keterbatasan pemahaman teknologi maupun kendala teknis pada sistem digital pertanahan selain itu sosialisasi mengenai penggunaan sertifikat elektronik masih menjadi tanggung jawab besar bagi PPAT terutama daerah yang belum memiliki infrastruktur teknologi informasi yang memadai kondisi ini menimbulkan kesenjangan digital yang dapat menghambat efektivitas pelaksanaan sertifikat elektronik (Intan Rifka Auliani, n.d.):

Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang sudah diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, dan diperjelas dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap objek tanah yang belum pernah didaftarkan. Proses ini juga dilaksanakan dengan dua cara yaitu: pendaftaran *sistematis dan sporadik*. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak terhadap seluruh objek tanah dalam satu desa atau kelurahan (*Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, n.d.*). Sedangkan untuk pendaftaran tanah sporadik adalah mencakup satu atau beberapa bidang tanah yang didaftarkan secara individual atau secara kolektif (*Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, n.d.*). Pelaksanaan pendaftaran tanah berpedoman pada asas-asas yang diatur di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan memberikan kepastian (*Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, n.d.*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah sebagai berikut: (Santoso, 2019)

- a. Asas sederhana yang dimaksudkan yakni ketentuan secara pokok maupun mengenai prosedurnya yang secara mudah untuk dapat dipahami oleh pihak yang memiliki kepentingan, terutama pihak-pihak yang menjadi pemegang hak atas tanah;
- b. Asas Aman yang dimaksudkan yakni dapat menghadirkan suatu jaminan mengenai kepastian secara hukum menyesuaikan terhadap tendensi pendaftaran terkait

- c. Asas terjangkau dipahami sebagai suatu hal yang dapat dijangkau terhadap pihak-pihak yang membutuhkan, secara khususnya terhadap pihak yang berada pada golongan perekonomian lemah;
- d. Asas mutakhir dipahami sebagai suatu asas untuk dapat diperolehnya kelengkapan yang sifatnya memadai atau sesuai dalam upaya pelaksanaan serta dihadapkannya suatu kesinambungan pada upaya pemeliharaan dari data. Data yang dihadirkan secara harus menyajikan kondisi yang mutakhir. Untuk itu disertainya kewajiban untuk melakukan pendaftaran dan upaya pencatatan mengenai perubahan-perubahan yang hadir di masa mendatang;
- e. Asas terbuka yang menjadi maksud yakni agar masyarakat dapat memahami atau mendapatkan pemahaman terkait pada data secara fisik dan juga secara yuridis yang secara benar pada tiap-tiap melakukan kunjungan di Kantor Pertanahan di wilayah kabupaten atau kota.

Tujuan pelaksanaan dari pendaftaran tanah telah diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA Jo. Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk mewujudkan kepastian hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043., n.d.*).

Pada Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan untuk (*Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, n.d.*):

- a. memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. terselenggaranya tertib pendaftaran tanah

Adapun yang menjadi objek pendaftaran tanah menurut UUPA adalah Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Sewa untuk bangunan serta Hak Pakai (*Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043., n.d.*)

Setelah tanah telah didaftarkan, kepastian hukum diberikan melalui penerbitan sertifikat. Pasal 4 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, pemegang hak diberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai bentuk pengakuan dan penegasan negara atas penguasaan tanah baik oleh kelompok perseorangan maupun juga badan hukum yang tercantum

didalamnya ,dan sertifikat memuat informasi mengenai letak,bentuk,ukuran.serta batas-batas bidang tanah. Ketentuan mengenai kekuatan pembuktianj sertifikat sebagai tanda bukti hak diatur Ketentuan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak diatur lebih lanjut dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah,yaitu (*Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043.*, n.d.):

- a. Sertifikat dipahami sebagai suatu surat yang menjadi bukti yang sifatnya berlaku untuk mekanisme pembuktian secara kuat terkait pada data secara fisik maupun secara yuridis yang tercakup di dalamnya, sepanjang data secara yuridis dan fisik tersebut telah sesuai terhadap data yang hadir dalam surat ukur serta buku tanah yang berkaitan.
- b. Pada Maksud di atas suatu bidang tanah yang telah dipublikasi sertifikatnya dengan sifatnya sah atas nama individu atau badan hukum yang telah mendapatkan tanah terkait dengan proses baik dan juga secara nyata atau konkrit menguasainya, maka pihak yang lain yang memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menghadirkan tuntutan dalam pelaksanaan Hak terkait jika pada jangka waktu 5 tahun sejak dipublikasinya sertifikat tersebut tidak diajukannya keberatan secara tertulis terhadap pihak-pihak pemegang sertifikat dan juga kepada pihak Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan ataupun tidak diajukannya gugatan di pengadilan terkait pada penguasaan tanah atau publikasi atau penerbitan dari sertifikat terkait.

Berdasar pada pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 tahun 1998 bahwa PPAT,selanjutnya disebut PPAT merupakan bagian dari pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk akta autentik terkait pada perbuatan secara hukum tertentu terkait pada hak atas tanah atau hak mili atas satuan rumah susun, sebab itu PPAT diketahui menghadirkan peranan serta tanggung jawab pada upaya publikasi atau penerbitan dari sertifikat secara elektronik.

Dengan hadirnya suatu layanan Pertanahan yang dilaksanakan dengan cara elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga masyarakat saat ini diketahui dapat secara mudah mengakses informasi terkait pada tanah mereka, baik yang berkaitan pada data yuridis maupun fisik, dengan telah tersimpan pada sistem BPN. Berdasar pada aplikasi layanan informasi pertanahan, proses dari upaya pengecekan sertifikat diketahui juga dapat dilaksanakan dengan secara digital. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 Pasal 5 ayat (2), PPAT yang mengajukan pengecekan sertifikat wajib mengunggah dokumen hasil pemindaian. Setelah permohonan diterima, PPAT dikenakan biaya sebesar Rp.50.000.Usai pembayaran diverifikasi, PPAT dapat dapat melihat tampilan informasi awal mengenai objek hak,pihak yang memegang hak,serta catatam lain termasuk status tanah apabila berada dalam kondisi tertentu (Ni Kadek Wina Surya Adiyanti, 2024).

PPAT Wajib membandingkan hasil pengecekan sertifikat elektronik dengan sertifikat fisiknya. Apabila informasi yang muncul sudah sesuai, PPAT dapat mencetak hasil pengecekan tersebut sebagai dokumen atau arsip elektronik. Namun, hasil pemeriksaan tersebut hanya berlaku selama 7 hari kalender. Dalam praktiknya, sering muncul potensi ketidakpastian hukum, khususnya ketika dilakukan peralihan hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh data yang tampil pada aplikasi Layanan Informasi Pertanahan tidak selalu identik dengan data pada sertifikat asli. Perbedaan seperti kesalahan penulisan nama pemilik, tanggal lahir, atau nomor surat ukur dapat menimbulkan kekeliruan. Selain itu, ketidaksesuaian juga bisa muncul pada status sertifikat, misalnya terkait adanya jaminan atau pemblokiran (Ni Kadek Wina Surya Adiyanti, 2024).

Pemerintah kemudian berupaya mengatur mengenai ketentuan terkait secara lebih terperinci berdasar pada peraturan pemerintah lalu diaturnya ketentuan terkait dengan berdasar pada peraturan menteri nomor 3 tahun 20023 yang telah diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan tata ruang atau Badan Pertanahan Nasional, penjelasan terkait pada sertifikat tanah berbasis elektronik telah tercantum pada pasal 2 ayat 3 peraturan menteri Agraria tata ruang atau Badan Pertanahan Nasional pemerintah lalu diaturnya Ketentuan tersebut secara lebih rinci berdasar pada peraturan menteri yang telah dipaparkan sebelumnya dengan menghadirkan pernyataan bahwa pengaplikasian teknologi informasi serta komunikasi dalam aktivitas pendaftaran tanah sebagaimana yang menjadi maksud pada ayat 2 yang dilaksanakan berdasar pada sistem elektronik (Reza Andriansyah Putra, 2024)

Pemerintah diketahui telah menuangkan secara lebih lanjut pada peraturan menteri nomor 3 tahun 2023 yang telah dipaparkan di paragraf sebelumnya yang secara khusus membahas mengenai sertifikat tanah berbasis elektronik. “Penerapan teknologi informasi dan komuniaski pada kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui Sistem Elektronik (Reza Andriansyah Putra, 2024). Pentingnya pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat secara elektronik berkaitan erat dengan upaya menekan tingginya angka sengketa serta praktik pemalsuan dokumen yang selama ini kerap terjadi. Selain itu, penerapan sistem elektronik juga berfungsi untuk memperkuat jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dikarenakan pendaftaran tanah juga bertujuan sebagai dasar data dan bukti kepemilikan yang sah. Terhadap konteks tersebut, pemerintah juga telah menetapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengenai Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagai bentuk perlindungan hukum untuk masyarakat yang hendak mengajukan sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik tersebut

tetap memberikan tingkat keamanan dan kepastian hukum yang sama dengan sertifikat dalam bentuk fisik.

Menurut ketentuan sistem hukum acara Indonesia, dokumen elektronik dan hasil cetaknya dianggap sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian seperti bukti tertulis lainnya. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang sertifikat elektronik. Artinya Sertifikat Elektronik memiliki kekuatan hukum berkekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik, baik dalam membuktikan kepemilikan hak maupun sebagai bukti yang dapat diajukan di pengadilan untuk mendukung proses penegakan hukum (Reza Andriansyah Putra, 2024).

Beberapa negara telah menerapkan sistem sertifikat elektronik dalam sistem pertanahannya., Malaysia misalnya sudah memulai digitalisasi data pertanahan sejak tahun 1998, dan memperkenalkan berbagai aplikasi seperti E-Kdaster ,Mygeoname ,dan E-Kdaster pada tahun 2018. Korea Selatan telah menerapkan proses pengesahan tanah secara elektronik melalui *Korea Land Information System* yang berperan dalam menyalin dan juga menyediakan informasi pertanahan secara akurat, dan demikian pula kepemilikan yang sah dan Kehadiran teknologi ini juga pada dasarnya memberikan kemudahan layanan yang lebih cepat,praktis,dan mudah diakses (Reza Andriansyah Putra, 2024)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Alrizky Akbar, S.H., M.Kn diperoleh keterangan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) memegang kewenangan penuh dalam menerbitkan sertifikat elektronik. Sementara itu, PPAT berperan pada tahap pendaftaran tanah sebagai bagian dari proses penerbitan sertifikat tersebut. PPAT menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti kuat atas tindakan hukum terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, misalnya dalam transaksi jual beli tanah (Alrizky Akbar, 2025). lebih lanjut PPAT juga memastikan kelengkapan dokumen pendukung termasuk hasil pengecekan sertifikat tanah di lapangan maupun di Kantor Pertanahan sama dengan standar administrasi sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undang.

Selanjutnya terkait prosedur pendaftaran tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Alrizky Akbar,S.H.,Mkn menjelaskan bahwa prosesnya diawali dengan pemenuhan kewajiban perpajakan oleh pemohon mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan melampirkan dokumen pendukung seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) ,Kartu Keluarga(KK),bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),sertifikat tanah sebelumnya, setelah akta ditandatangani PPAT Berkewajiban mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak ke Kantor

Pertanahan., Pada tahap ini BPN melakukan pembaruan data kepemilikan tanah dan selanjutnya menerbitkan sertifikat tanah elektronik atas nama pemegang hak yang baru” (Alrizky Akbar, 2025) Tidak dapat disangkal bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sangat penting terhadap dasar dalam proses pembuatan dan penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik karena PPAT peran terkait pada pembukuan akta tanah yang diketahui menjadi suatu dasar terhadap dasar bagi sertifikat tanah serta tugas utama dari PPAT yakni berupaya dipastikannya bahwa keseluruhan proses dari pertanahan dengan berdasar pada dokumen yang sifatnya sah dan juga sifatnya sesuai terhadap hukum yang diberlakukan. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk dapat dikumpulkannya informasi serta dokumen yang menjadi kebutuhan dalam upaya penerbitan sertifikat elektronik, dengan termasuk pada dokumen kepemilikan serta peta tanah. Keakuratan serta kelengkapan data yang dihadirkan oleh pihak bpad sifatnya penting untuk dapat dipastikan bahwa sertifikat elektronik tersebut sifatnya sah. PPAT juga dimiliki suatu bentuk tanggung jawab terhadap pemanfaatan tanda tangan digital yang secara sah dan bekerja sama pada pihak-pihak yang berkaitan, tetapi juga PPAT memiliki tugas untuk dapat menjaga keamanan hukum pada proses penerbitan sertifikat elektronik yang merupakan bagian dari krusial berdasar pada upaya modernisasi administrasi pertanahan yang hadir di Indonesia.

Kehadiran dari pihak PPAT sifatnya krusial sebagai dasar dari publikasi atau penerbitan sertifikat elektronik. Akta tanah yang diketahui berperan sebagai dasar serta sertifikat tanah elektronik, dibuat oleh pihak PPAT. Upaya pengumpulan data dan reklama pemanfaatan tanda tangan digital yang sifatnya sah dan upaya pengisian data elektronik oleh PPAT. Namun, PPAT menghadapi masalah. Misalnya, mereka perlu menyesuaikan diri dengan teknologi baru dan mengubah prosedur kerja selama proses penerbitan Sertifikat Elektronik.

Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Tanah di dalam proses Penerbitan Sertifikat Elektronik.

Pada hakikatnya ,kebijakan sistem pertanahan digital merupakan bentuk implementasi keberlanjutan program Sertifikat Elektronik yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan salah satunya adalah PPAT Dalam kontek ini PPAT memiliki tanggung jawab strategis dalam mendukung pemerintah mewujudkan transformasi digital di bidang pertanahan.(Intan Rifka Auliani, n.d.) Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang bertujuan untuk membuat akta autentik atas Tindakan hukum terkait Hak Atas Tanah PPAT diketahui menghadirkan suatu peranan sebagai pihak penghubung utama terhadap masyarakat dan juga sistem pertanahan berbasis digital. Tugas utama PPAT yakni berupaya dipastikan bahwa tiap-tiap peralihan hak atas tanah dilaksanakan telah sesuai terhadap ketentuan yang telah ditetapkan berdasar hukum,

serta berupaya menghadirkan fasilitas penting antara masyarakat dan sistem pertahanan digital. Peran mereka yakni berupaya dipastikannya bahwa peralihan dari hak atas tanah telah sesuai terhadap peraturan yang diberlakukan serta berupaya dipastikannya bahwa fasilitas yang diartikan dalam proses verifikasi dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tanah berbasis elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Intan Rifka Auliani, n.d.)

Adapun tahapan

a. Pembuatan Akta Tanah

PPAT tetap memegang peran utama terhadap pembuatan akta otentik yang berguna untuk dasar terhadap terbitnya sertipikat elektronik. Setelah akta dibuat dan disahkan, PPAT berkewajiban menyerahkan seluruh data dan dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan dalam bentuk sertipikat elektronik.

b. Verifikasi Data:

Dalam tahap ini PPAT memiliki peran penting dalam melakukan validasi dan verifikasi data sebelum dimasukkan ke dalam sistem pertanahan elektronik Langkah ini bertujuan untuk menjamin keakuratan dan keabsahan data, sekaligus mencegah potensi sengketa atau tumpang tindih hak di kemudian hari.

c. Sosialisasi kepada Masyarakat

Selain fungsi administratif, PPAT juga berperan sebagai agen sosialisasi hukum dengan memberikan edukasi kepada masyarakat terkait penggunaan sertipikat elektronik.

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Alrizky Akbar, S.H., M.Kn Diperoleh keterangan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggungjawab penuh dalam menjaga kerahasiaan data dan dokumen yang berada dalam penguasaannya, hal tersebut mencakup data pribadi para pihak, informasi perpajakan, serta dokumen penting lain yang berkaitan dengan proses pembuatan akta. Kewajiban menjaga kerahasiaan ini merupakan bagian dari tanggung jawab profesional PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku guna mencegah terjadinya penyalahgunaan data atau kerugian bagi pihak-pihak terkait, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum, baik berupa sanksi administrative maupun tanggung jawab perdata. (Alrizky Akbar, 2025)

PPAT bertanggungjawab memastikan bahwa informasi dari hasil pengecekan sesuai dengan data pada sertifikat tanah asli sebelum proses peralihan hak dilakukan. cara ini dilakukan untuk memberikan adanya kepastian hukum dan juga melindungi kepentingan pihak pembeli dalam setiap transaksi pertanahan. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan kesesuaian antara data hasil pengecekan dan sertifikat tanah asli sebelum dilakukan proses

peralihan hak. Cara ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta melindungi kepentingan pihak pembeli dalam setiap transaksi pertanahan. Dalam menjalankan tugas tersebut PPAT wajib bertanggung jawab atas seluruh tindakan yang dilakukan selama proses verifikasi dan pengecekan sertifikat. Apabila ditemukan adanya ketidaksesuaian data atau perbedaan informasi PPAT mendapatkan dan menyampaikan pemberitahuan resmi melalui sistem layanan informasi elektronik atau dengan mengajukan klarifikasi langsung ke Kantor pertanahan setempat dengan membawa sertifikat asli sebagai dasar pembuktian. Dalam hal terdapat perbedaan data, pemohon berhak mengajukan permohonan klarifikasi kepada Kantor Pertanahan, PPAT juga dapat melakukan pengecekan ulang terhadap sertifikat dengan mengikuti prosedur administratif yang berlaku. Dengan demikian sebelum melaksanakan proses pemindahan atau peralihan hak atas tanah, PPAT wajib memastikan keabsahan dan kesesuaian seluruh data sertifikat guna menjamin kepastian hukum serta mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik yaitu PPAT memiliki peran strategis dalam Proses diterbitkannya sertifikat tanah secara elektronik, karena akta tanah yang di buat PPAT menjadi dasar sahnya sertifikat elektronik. PPAT berperan mengumpulkan data secara akurat, menggunakan tanda tangan digital yang sah, serta mengisid dan mengunggah data elektronik sesuai prosedur, sehingga menjamin kepastian hukum dan integritas transaksi pertanahan. Tanggung jawab PPAT mencakup aspek administratif, hukum, dan etika profesi, termasuk memastikan kelengkapan dan keakuratan dokumen, menjamin keabsahan akta, melindungi hak pihak terkait, dan mendukung kebijakan pemerintah dalam pendaftaran hak atas tanah. Untuk meningkatkan efektivitas peran ini, PPAT perlu mengikuti pelatihan terkait sistem elektronik, prosedur pendaftaran, dan penggunaan teknologi digital, pemerintah perlu memperjelas regulasi serta prosedur teknis untuk mendukung sertifikat tanah elektronik, dan PPAT harus aktif mendukung kebijakan strategis, menjaga integritas dan akurasi data, serta memastikan akta yang dibuat dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

DAFTAR REFERENSI

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3).
- Akbar, A. (2025). *Wawancara* [Broadcast].

- Ashofa, B. (1998). *Metode penelitian hukum* (2nd ed.). PT Rineka Cipta.
- Chomzah, A. A. (2002). *Hukum pertanahan seri hukum pertanahan I: Pemberian hak atas tanah negara – seri hukum pertanahan II: Sertipikat dan permasalahannya*. Prestasi Pustaka.
- Ferika Nurfransiska, Seran, P. Y., & Luthfianida, R. (n.d.). Kajian terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam era pendaftaran sertipikat tanah elektronik (Studi kasus *Berita Negara Republik Indonesia*, n.d., di Kantor Notaris dan PPAT H. Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum). *Jurnal Inovasi Hukum dan Kebijakan*, 6(3).
- Heriani, F. N. (2024). Melihat peran notaris dan PPAT dalam transformasi digital. *Hukumonline*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/melihat-peran-notaris-dan-ppat-dalam-transformasi-digital-lt6756d9d0e956f/>
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia Publishing.
- Auliani, I. R., & K. R. (n.d.). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan transformasi digital layanan pertanahan melalui sertipikat tanah elektronik. *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2).
- Adiyanti, N. K. W. S., & I. B. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik. *Student Research Journal*, 2(4).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (n.d.).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (n.d.).
- Putra, R. A., & A. W. (2024). Urgensi penerbitan dokumen sertifikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. *USM Law Review*, 7(2).
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenadamedia Group.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode penelitian hukum dan jarimetri*. Ghalia Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (n.d.).