
KAJIAN TERHADAP KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA (PPAT) DALAM ERA PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT H. Misbah Imam Subari, S.H., M. Hum)

Ferika Nurfransiska¹, Redyana Lutfianidha², Patrisia Yoneta Seran³

^{1,2,3}Universitas Bakti Indonesia

ferikanurfransiska1@gmail.com¹, lutfianidhar8@gmail.com², uniseran06@gmail.com³

ABSTRACT; *The implementation of electronic land certificates based on Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 3 of 2023 has brought significant changes to the land administration system in Indonesia. One crucial element in this process is the Land Deed Official (PPAT), who plays a strategic role in deed preparation and electronic data input as the basis for certificate issuance. This study aims to analyze the authority of PPATs in electronic land certificate registration and evaluate its implementation empirically in the field through a case study at the Notary and PPAT Office of H. Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum. The research method used is an empirical legal approach using interviews and observation techniques. The results show that although the PPAT's authority remains normatively recognized, implementation in the field still faces obstacles, such as limited technological infrastructure, procedural adaptation, and technical understanding. This study recommends increasing the capacity of PPATs and adjusting regulations to support the success of land digitization.*

Keywords: *PPAT, Electronic Land Certificates, Legal Authority, Land Digitalization, Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 3 of 2023.*

ABSTRAK; Penerapan sertipikat tanah elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 membawa perubahan signifikan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Salah satu elemen penting dalam proses ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki peran strategis dalam pembuatan akta dan penginputan data elektronik sebagai dasar penerbitan sertipikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan PPAT dalam pendaftaran sertipikat tanah elektronik serta mengevaluasi pelaksanaannya secara empiris di lapangan melalui studi kasus pada Kantor Notaris dan PPAT H. Misbah Imam Subari, S.H., M. Hum. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum empiris dengan teknik wawancara dan observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun kewenangan PPAT tetap diakui secara normatif, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi kendala, seperti keterbatasan infrastruktur teknologi, adaptasi prosedur, dan pemahaman teknis. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan kapasitas PPAT dan penyesuaian regulasi untuk mendukung keberhasilan digitalisasi pertanahan.

Kata Kunci: PPAT, Sertipikat Tanah Elektronik, Kewenangan Hukum, Digitalisasi Pertanahan, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah memiliki peranan strategis dalam sistem hukum agraria di Indonesia karena menyangkut hak kepemilikan masyarakat atas tanah, serta kepastian hukum dalam penggunaan dan pemanfaatannya. Dengan sistem pendaftaran yang tertib, negara menjamin legalitas hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang sah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.

Seiring perkembangan teknologi, administrasi pertanahan di Indonesia mengalami transformasi dari sistem manual menjadi sistem digital. Puncak dari transformasi ini ditandai dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Peraturan ini menggantikan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dan memuat ketentuan baru mengenai sertipikat elektronik, prosedur pendaftaran tanah berbasis sistem elektronik, serta mekanisme pengalihan dokumen fisik menjadi dokumen digital. Kebijakan ini ditujukan untuk mempercepat pelayanan, mengurangi tumpang tindih data, serta mengurangi risiko kehilangan dan pemalsuan dokumen tanah.

Dalam sistem pendaftaran elektronik, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap memegang peranan sentral. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam konteks digital, PPAT tidak hanya bertugas membuat akta secara fisik, tetapi juga harus mampu beradaptasi dengan sistem elektronik seperti penggunaan tanda tangan digital, penginputan data ke dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), hingga menjamin validitas dokumen elektronik yang digunakan untuk pendaftaran.

Namun, implementasi sistem ini tidak terlepas dari berbagai tantangan, antara lain kesiapan infrastruktur teknologi di kantor PPAT, keamanan siber dan privasi data, serta keterbatasan sumber daya manusia yang belum seluruhnya memahami sistem digital yang diterapkan. Selain itu, muncul pula persoalan mengenai batas-batas kewenangan PPAT dalam

sistem elektronik, terutama ketika terjadi perubahan prosedur administrasi dan peralihan tanggung jawab dalam penginputan data yang sebelumnya dilakukan oleh kantor pertanahan.

Beberapa penelitian telah menjalankan sistem pendaftaran tanah elektronik sebagai salah satu lokasi praktik PPAT di wilayah yang mulai menerapkan kebijakan ini. Tujuan utama dari kajian ini adalah untuk:

1. Menganalisis dan memahami pelaksanaan kewenangan hukum PPAT dalam sistem pendaftaran sertipikat tanah elektronik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengevaluasi pelaksanaan kebijakan tersebut secara empiris melalui wawancara dan observasi langsung terhadap praktik kerja PPAT.
3. Dengan pendekatan hukum empiris dan pendekatan perundang-undangan, diharapkan kajian ini dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam pengembangan literatur hukum agraria, khususnya dalam konteks modernisasi administrasi pertanahan berbasis elektronik.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Elektronik

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi hukum yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui instansi pertanahan guna memberikan kepastian hukum terhadap bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Lebih lanjut, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan definisi pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Data tersebut disimpan secara sistematis dan terintegrasi, dan diberikan tanda bukti hak berupa sertipikat kepada pihak yang berhak.

Pendaftaran tanah dilaksanakan dalam dua jenis kegiatan utama, yaitu:

1. Pendaftaran tanah pertama kali, terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, dapat dilakukan secara sistematis oleh pemerintah atau secara sporadik berdasarkan permohonan individu.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu perubahan atau pembaruan data karena terjadi peralihan hak, perubahan status, atau pembebanan hak.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
- b. Menyediakan informasi yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian dan dasar pengambilan keputusan pertanahan.
- c. Mewujudkan tertib administrasi pertanahan dalam sistem informasi pertanahan nasional.

Dalam tataran praktis, sertifikat hasil dari pendaftaran tanah menjadi alat bukti yang sah atas penguasaan atau kepemilikan tanah, serta dapat digunakan dalam berbagai transaksi hukum seperti jual beli, hibah, waris, atau pembebanan hak tanggungan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam pembangunan ekonomi dan perlindungan hak warga negara.

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi dan kebijakan digitalisasi layanan publik, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menginisiasi transformasi layanan pertanahan dari sistem konvensional menuju pendaftaran tanah elektronik. Langkah ini diperkuat dengan terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang kemudian diperbarui dengan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.

Pendaftaran tanah elektronik adalah sistem pendaftaran tanah yang seluruh prosesnya mulai dari permohonan, verifikasi, pengolahan data, hingga penerbitan sertifikat dilakukan secara digital melalui aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Dalam sistem ini, semua dokumen seperti surat ukur, buku tanah, dan sertifikat diterbitkan dan disimpan dalam bentuk dokumen elektronik yang sah secara hukum.

Tujuan dari pendaftaran tanah elektronik antara lain:

- a. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan pertanahan, melalui sistem yang cepat, transparan, dan bebas dari praktik koruptif.
- b. Menjamin keamanan dokumen pertanahan, dengan mengurangi risiko kehilangan, kerusakan, atau pemalsuan dokumen fisik.
- c. Mendukung integrasi data pertanahan nasional, sebagai dasar kebijakan pengelolaan ruang dan investasi.

Dalam praktiknya, pendaftaran tanah elektronik tetap mengikuti prosedur hukum sebagaimana diatur dalam peraturan sebelumnya. Perbedaannya terletak pada media dan teknologi yang digunakan. Proses yang sebelumnya dilakukan secara manual seperti pengajuan dokumen fisik ke Kantor Pertanahan kini dilakukan secara daring, dengan pengunggahan dokumen melalui sistem KKP oleh pemohon atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Keabsahan pendaftaran tanah elektronik dijamin oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE). Dokumen elektronik yang memiliki tanda tangan digital dan integritas data yang terjaga dinyatakan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan dokumen fisik.

Dengan penerapan sistem ini, proses pendaftaran tanah menjadi lebih terbuka dan akuntabel. Namun demikian, pelaksanaan sistem elektronik juga menghadapi tantangan, terutama terkait infrastruktur teknologi, kesiapan sumber daya manusia, dan perlindungan terhadap risiko kebocoran data. Oleh karena itu, keberhasilan sistem ini tidak hanya bergantung pada regulasi dan teknologi, tetapi juga pada kesiapan seluruh pemangku kepentingan untuk beradaptasi secara kolektif.

2. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Elektronik

Sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen otentik dan resmi yang diterbitkan oleh negara melalui Kantor Pertanahan sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah tertentu. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, keberadaan sertipikat sangat penting karena menjadi landasan hukum atas penguasaan tanah oleh subjek hukum tertentu, baik perorangan maupun badan hukum. Sertipikat sebagai produk hukum merupakan manifestasi jaminan kepastian hukum dari negara terhadap hak atas tanah, sebagaimana dijamin dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Data fisik mencakup informasi seperti letak, luas, dan batas bidang tanah, sedangkan data yuridis memuat keterangan mengenai pemegang hak, jenis hak atas tanah, beban hak, dan hal-hal lain yang berkaitan secara hukum. Dengan demikian, sertipikat menjadi instrumen legal utama untuk menjamin tidak hanya kepemilikan, tetapi juga legitimasi hak atas tanah tersebut di mata hukum.

Sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi multifungsi, yakni:

- a. Sebagai alat bukti hukum yang sah dan diakui di hadapan pengadilan maupun dalam transaksi perdata.
- b. Sebagai jaminan ekonomi dalam kegiatan pembiayaan atau pengagunan kredit di lembaga keuangan.
- c. Sebagai dasar informasi dalam perencanaan tata ruang, pajak, dan administrasi pembangunan.

Namun demikian, sistem sertipikat dalam bentuk fisik menyisakan sejumlah persoalan klasik, seperti duplikasi, pemalsuan, kehilangan, kerusakan fisik dokumen, hingga tumpang tindih kepemilikan. Permasalahan ini menciptakan kerentanan hukum dan berdampak pada meningkatnya sengketa pertanahan di berbagai wilayah.

Sebagai respons terhadap kompleksitas tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menginisiasi transformasi administrasi pertanahan melalui penerbitan sertipikat elektronik. Inovasi ini merupakan bagian dari modernisasi sistem pendaftaran tanah nasional yang berbasis digital. Ketentuan mengenai sertipikat elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, yang kemudian diperbaharui melalui Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Sertipikat tanah elektronik adalah dokumen digital yang memuat data fisik dan yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun, yang diterbitkan dan disimpan secara elektronik oleh Kantor Pertanahan melalui sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Sertipikat elektronik ditandatangani secara digital menggunakan tanda tangan elektronik tersertifikasi, sehingga memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE).

Adapun keunggulan dari sertipikat elektronik meliputi:

- a. Efisiensi waktu dan biaya, karena proses tidak memerlukan banyak dokumen fisik dan bisa diakses secara daring.
- b. Keamanan dokumen lebih terjaga, karena sertipikat digital lebih sulit dipalsukan atau dimanipulasi.
- c. Aksesibilitas dan transparansi informasi, yang memungkinkan masyarakat serta pejabat terkait untuk memantau status kepemilikan atau perubahan hak secara real-time.

- d. Integrasi sistem pertanahan nasional, sehingga memudahkan dalam perencanaan pembangunan, perpajakan, dan pengawasan penguasaan tanah.

Namun, implementasi sistem sertipikat elektronik tidak terlepas dari tantangan. Dalam praktiknya, beberapa kendala utama yang dihadapi antara lain:

- a. Kurangnya literasi digital masyarakat, terutama di wilayah pedesaan, yang belum familiar dengan proses elektronik.
- b. Keterbatasan infrastruktur teknologi informasi, seperti jaringan internet, perangkat keras, dan sistem keamanan data di Kantor Pertanahan daerah.
- c. Kebutuhan akan standar operasional baku dan petunjuk teknis (juknis) yang belum sepenuhnya disosialisasikan kepada semua pemangku kepentingan, termasuk PPAT.

Penerapan sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap dan selektif, dimulai dari aset-aset milik pemerintah, badan hukum, dan baru kemudian tanah-tanah perseorangan. Masyarakat tidak diwajibkan mengganti sertipikat fisik menjadi elektronik, kecuali pada saat terjadi peralihan hak, pemecahan atau penggabungan bidang tanah, dan kegiatan lain yang mengharuskan perubahan data di sistem pertanahan.

Dalam hal ini, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat vital dalam mengawal transisi dari sistem konvensional ke sistem elektronik. PPAT bertanggung jawab dalam menyusun akta-akta tanah secara elektronik, melakukan verifikasi dokumen digital, menggunakan tanda tangan elektronik, serta mengunggah dokumen ke sistem KKP.

Sertipikat elektronik merupakan wujud dari reformasi birokrasi dan transformasi digital di sektor agraria. Ia menjadi fondasi dari layanan pertanahan yang cepat, efisien, dan aman, serta menjadi solusi atas berbagai permasalahan klasik dalam administrasi pertanahan nasional. Meskipun implementasinya masih bersifat bertahap dan adaptif, namun sertipikat elektronik diharapkan mampu menciptakan sistem pertanahan yang lebih akuntabel, terintegrasi, dan berkeadilan di masa mendatang.

3. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT adalah bagian penting dalam sistem pertanahan nasional karena

berperan sebagai penghubung antara masyarakat sebagai pemegang atau calon pemegang hak atas tanah dengan Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara administrasi pertanahan.

Dasar hukum pengangkatan dan kedudukan PPAT secara umum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan secara lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam ketentuan tersebut, dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat yang ditunjuk dan dilantik oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN untuk menjalankan sebagian tugas pendaftaran tanah, khususnya pada aspek perbuatan hukum.

PPAT bukan merupakan bagian dari birokrasi negara secara langsung, tetapi bertugas sebagai pelaksana kewenangan negara dalam bidang hukum pertanahan. Dalam praktiknya, profesi PPAT sering kali dijalankan secara rangkap dengan jabatan notaris, meskipun keduanya memiliki dasar hukum dan ruang lingkup kerja yang berbeda. Jika notaris berwenang membuat akta umum dalam berbagai bidang hukum perdata, maka PPAT memiliki spesifikasi kewenangan hanya dalam bidang pertanahan.

Secara prinsipil, keberadaan PPAT dibutuhkan untuk memastikan bahwa setiap transaksi hukum atas tanah dilakukan dengan prosedur yang benar, tertib, dan sesuai hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna (*volledig bewijs*), yang dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan maupun dalam proses administrasi pertanahan.

4. Tugas dan Kewenangan PPAT

Tugas utama PPAT adalah membuat akta otentik yang memuat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan tanah ke dalam perseroan
- e. Pemisahan hak bersama
- f. Pemberian Hak Tanggungan
- g. Pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan
- h. Perjanjian pelepasan hak

- i. Dan bentuk peralihan hak lainnya sesuai peraturan perundang-undangan

Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan pencatatan perubahan data yuridis dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat baru. Oleh karena itu, PPAT berperan sebagai perpanjangan tangan negara dalam menjamin legalitas setiap peralihan atau pembebanan hak atas tanah.

Dalam era digitalisasi pertanahan, PPAT juga memiliki tanggung jawab baru dalam mendukung pendaftaran tanah elektronik. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, PPAT bertugas melakukan pengisian data secara elektronik ke dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), melakukan unggah dokumen digital, serta menggunakan tanda tangan elektronik tersertifikasi dalam pembuatan akta. Hal ini menjadikan PPAT tidak hanya sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga operator administratif yang terlibat langsung dalam proses registrasi digital tanah.

PPAT juga berkewajiban untuk:

- a. Menjaga kerahasiaan data klien dan dokumen pertanahan.
- b. Menolak pembuatan akta jika ditemukan ketidaksesuaian dengan hukum atau dokumen tidak lengkap.
- c. Memberikan penjelasan hukum yang memadai kepada para pihak yang bertransaksi.
- d. Menyimpan salinan akta dan dokumen pendukung sebagai arsip yang dapat dipertanggungjawabkan.

Kewenangan PPAT bersifat atributif dan limitatif, artinya hanya terbatas pada pembuatan akta-akta yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. PPAT tidak berwenang untuk menilai atau memutuskan keabsahan hak atas tanah tugas itu tetap berada pada Kantor Pertanahan namun PPAT wajib memastikan bahwa seluruh dokumen yang digunakan telah memenuhi persyaratan hukum sebelum akta dibuat.

Dengan peran yang begitu strategis, PPAT berada pada posisi krusial dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, perlindungan hukum bagi masyarakat, dan integritas dalam sistem pendaftaran tanah, khususnya dalam masa transisi menuju sistem pertanahan elektronik. Oleh karena itu, integritas, kompetensi, dan kesiapan PPAT dalam mengikuti perkembangan teknologi hukum menjadi faktor kunci keberhasilan sistem pertanahan yang modern dan terpercaya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji dan menganalisis bagaimana hukum bekerja dalam praktik. Fokus utama adalah pada implementasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pendaftaran sertifikat tanah elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, melalui studi kasus di Kantor Notaris dan PPAT H. Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum.

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)
Digunakan untuk mengkaji regulasi yang relevan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, serta Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.
- b. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)
Menggunakan teori hukum kewenangan, otentisitas akta, dan keabsahan dokumen elektronik untuk menjelaskan konsep yuridis kewenangan PPAT dalam sistem digital.
- c. Pendekatan Empiris (Sociology)
Menggali fakta melalui observasi dan wawancara terhadap Notaris/PPAT secara langsung untuk melihat praktik, tantangan, dan pemahaman terhadap sistem e-sertipikat.

2. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer
Diperoleh melalui wawancara langsung dengan PPAT dan Notaris H. Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum, serta observasi terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di kantornya.
- b. Data Sekunder
Meliputi peraturan perundang-undangan, buku literatur hukum, artikel ilmiah, jurnal, hasil penelitian terdahulu, serta sumber lain yang relevan.
- c. Data Non-Hukum
Termasuk dokumen internal, rekaman proses kerja, serta dokumentasi kegiatan digitalisasi sertifikat yang dilakukan oleh PPAT.

3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara mendalam dengan responden kunci (PPAT/Notaris dan stafnya).
- b. Observasi langsung terhadap prosedur pendaftaran elektronik, mulai dari pembuatan akta hingga penginputan ke sistem KKP.
- c. Studi dokumentasi terhadap arsip-arsip elektronik dan surat-surat resmi terkait pendaftaran tanah elektronik.

5. Teknik Analisis Data

Data dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengorganisir dan menginterpretasikan data berdasarkan tema pokok penelitian seperti kewenangan hukum, implementasi teknis, serta kendala dalam pelaksanaan sistem elektronik. Data dari lapangan dibandingkan dengan teori dan peraturan hukum yang berlaku untuk menilai konsistensi antara norma tertulis dan realitas pelaksanaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Kewenangan PPAT dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Tanah Elektronik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam konteks sistem elektronik, posisi PPAT tetap penting dan strategis. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan H. Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum, ditemukan bahwa fungsi dan kewenangan PPAT tetap dijalankan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, namun dengan adaptasi sistem kerja yang lebih berbasis teknologi.

Adapun pelaksanaan kewenangan PPAT dalam sistem elektronik dilakukan melalui beberapa tahapan:

- a. Pengumpulan dan verifikasi dokumen fisik dari pihak yang bertransaksi, termasuk KTP, NPWP, bukti pajak, dan dokumen lainnya.
- b. Pembuatan akta tanah secara elektronik, menggunakan sistem pembuatan akta yang mendukung konversi ke format digital.
- c. Penandatanganan akta menggunakan tanda tangan elektronik (digital signature) yang telah tersertifikasi, sesuai dengan UU ITE.
- d. Penginputan data ke dalam sistem KKP, termasuk unggah dokumen pendukung dan pelaporan transaksi kepada Kantor Pertanahan secara online.

- e. Pemantauan proses validasi dan penerbitan sertipikat oleh BPN, yang kini dilakukan sepenuhnya secara daring.

Dalam sistem baru ini, PPAT tidak hanya menyusun akta secara formal, tetapi juga bertanggung jawab terhadap ketepatan data, kesesuaian dokumen, dan kelengkapan persyaratan elektronik sebelum akta dan dokumen dapat divalidasi oleh sistem BPN. Ini menegaskan bahwa PPAT tetap memegang peranan sentral dalam menentukan sah atau tidaknya proses pendaftaran tanah, meskipun secara administratif sistem telah terdigitalisasi.

Tugas dan Peran PPAT dalam Menyelesaikan Permasalahan Pendaftaran Elektronik

Dari hasil penelitian, ditemukan bahwa selain menjalankan fungsi pembuatan akta, PPAT juga memegang tanggung jawab penting dalam menyelesaikan kendala administratif dan teknis yang dihadapi kliennya dalam proses pendaftaran elektronik. Dalam banyak kasus, masyarakat masih belum familiar dengan sistem pendaftaran elektronik, sehingga membutuhkan pendampingan dari PPAT sebagai perantara hukum dan administratif.

Peran yang dijalankan oleh PPAT di antaranya:

- a. Memberikan edukasi dan penjelasan kepada para pihak mengenai perbedaan antara sertipikat fisik dan sertipikat elektronik.
- b. Membantu menyusun dan menyempurnakan dokumen pendukung, terutama saat terjadi perbedaan antara data fisik dan data yang tercantum di sistem BPN.
- c. Menjadi penghubung aktif dengan Kantor Pertanahan, terutama dalam hal verifikasi data yang bermasalah atau tidak dapat diinput sistem.
- d. Mengoreksi kesalahan entri data, baik yang dilakukan oleh staf internal maupun yang muncul dalam sistem KKP.
- e. Menyimpan cadangan data secara digital, sebagai antisipasi apabila terjadi kehilangan atau gangguan sistem dari pusat.

H. Misbah Imam Subari mengungkapkan bahwa sebagai PPAT, ia tidak hanya bertanggung jawab secara hukum, tetapi juga secara moral kepada kliennya untuk memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan mulus. Dengan demikian, PPAT memainkan peran aktif tidak hanya dalam sisi legal formal, tetapi juga sebagai penjamin kelancaran teknis dan administrasi dalam sistem baru ini.

Kendala yang Dihadapi PPAT dalam Sistem Elektronik

Implementasi pendaftaran tanah elektronik di lapangan ternyata masih menyisakan sejumlah persoalan, baik secara teknis, administratif, maupun dari sisi SDM. Beberapa kendala yang ditemukan berdasarkan wawancara langsung antara lain:

1. Kendala Teknis
 - a. Sistem KKP masih sering mengalami error, lemot, atau server tidak merespons, terutama saat proses pengunggahan dokumen berlangsung.
 - b. Terjadi kesalahan sinkronisasi data antara input PPAT dan database BPN, yang memicu penolakan dokumen oleh sistem secara otomatis.
 - c. Tanda tangan elektronik terkadang tidak terverifikasi akibat ketidaksesuaian data atau gangguan teknis jaringan internet.
2. Kendala Sumber Daya
 - a. Belum semua staf PPAT memahami penggunaan sistem KKP secara baik, sehingga membutuhkan pelatihan lanjutan.
 - b. Adanya gap digital antara PPAT senior yang terbiasa bekerja manual dan sistem elektronik yang lebih kompleks.
 - c. Minimnya sosialisasi dan pelatihan formal dari BPN, membuat beberapa bagian proses masih dilakukan berdasarkan coba-coba.
3. Kendala Regulasi
 - a. Belum ada petunjuk teknis (Juknis) baku yang menjelaskan prosedur rinci terkait upload dokumen, proses validasi digital, dan penyimpanan arsip elektronik.
 - b. Ketidaksesuaian aturan lama dan aturan baru menyebabkan ambiguitas dalam pelaksanaan di lapangan.

Namun, meskipun berbagai kendala ini muncul, PPAT tetap menjalankan tugasnya secara optimal dengan mengandalkan pengalaman profesional, jejaring internal dengan kantor pertanahan, dan penyesuaian kerja secara mandiri.

Respons dan Strategi Adaptasi PPAT terhadap Sistem Sertipikat Elektronik

Respons PPAT terhadap sistem elektronik pada umumnya cukup positif, meskipun diiringi dengan kehati-hatian. Mereka menyadari bahwa digitalisasi adalah keniscayaan, tetapi juga menuntut kesiapan yang tidak ringan. Dalam hal ini, adaptasi yang dilakukan meliputi:

- a. Melakukan digitalisasi arsip dan manajemen dokumen menggunakan software penyimpanan lokal maupun cloud.
- b. Mengikuti pelatihan mandiri atau webinar dari organisasi profesi (seperti IPPAT) terkait sistem pertanahan elektronik.
- c. Meningkatkan kualitas staf kantor, terutama dalam hal IT, administrasi digital, dan literasi regulasi terbaru.
- d. Menyediakan ruang konsultasi hukum digital bagi masyarakat yang mengalami kebingungan terhadap perubahan sistem sertipikat.

Notaris dan PPAT H. Misbah Imam Subari juga menyatakan bahwa dalam jangka panjang, sistem elektronik ini akan lebih efisien, asalkan sistem yang dibangun BPN stabil dan konsisten, serta disertai dengan dukungan pelatihan dan bimbingan teknis secara berkala.

Tinjauan Yuridis atas Kewenangan PPAT dalam Era Digital

Dari perspektif hukum, tidak ada pengurangan kewenangan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Kewenangan membuat akta otentik tetap menjadi milik PPAT, baik dalam bentuk fisik maupun elektronik. Yang berubah adalah mekanisme pelaksanaannya. Peraturan yang relevan seperti Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, UU ITE, serta PP No. 24 Tahun 1997 tetap mengakui otoritas PPAT sebagai bagian dari sistem hukum agraria.

Namun, perubahan sistem menuntut perluasan peran tanggung jawab PPAT, yaitu dalam hal menjaga integritas dan keabsahan dokumen elektronik. Dalam konteks ini, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai:

- a. Penginput data hukum yang akurat ke dalam sistem nasional.
- b. Pihak yang bertanggung jawab atas verifikasi identitas dan legalitas dokumen.
- c. Penjamin bahwa transaksi yang dilakukan benar-benar sah secara hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kewenangan PPAT tetap utuh secara hukum, tetapi berkembang dalam pelaksanaan teknis dan tanggung jawab digital yang harus diemban dalam sistem pertanahan elektronik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kewenangan PPAT dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Tanah Elektronik

Berdasarkan pembahasan, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pendaftaran sertifikat tanah elektronik(e-Sertipikat) telah mengalami transformasi signifikan seiring dengan penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. PPAT memiliki peran sentral dalam memastikan keabsahan dokumen, verifikasi data, dan penggunaan tanda tangan digital sebagai dasar penerbitan e-Sertipikat. Namun, implementasi sistem ini masih menghadapi tantangan, seperti ketergantungan pada infrastruktur teknologi yang belum merata, kesiapan sumber daya manusia, serta kendala teknis dalam operasionalisasi aplikasi seperti *Sentuh Tanahku*. Meskipun demikian, sistem e-Sertipikat telah memberikan manfaat berupa efisiensi proses, transparansi, dan penguatan kepastian hukum, asalkan didukung oleh kolaborasi yang baik antara PPAT, BPN, dan masyarakat.

2. Peran PPAT dalam Menyelesaikan Masalah e-Sertipikat

Pembahasan menunjukkan bahwa PPAT berperan krusial dalam menyelesaikan masalah e-Sertipikat, baik sebagai mediator, edukator, maupun fasilitator. PPAT bertanggung jawab atas verifikasi data, penyelesaian sengketa batas tanah, dan sosialisasi prosedur elektronik kepada masyarakat. Kendala utama meliputi kesalahan input data, ketidaksesuaian dokumen fisik-elektronik, serta resistensi masyarakat terhadap sistem digital. Untuk mengoptimalkan peran ini, diperlukan peningkatan kapasitas PPAT melalui pelatihan teknis, perbaikan infrastruktur teknologi, dan harmonisasi regulasi antara PPAT dan BPN. Dengan langkah-langkah tersebut, PPAT dapat menjadi mitra strategis dalam memastikan keberhasilan transformasi digital di bidang pertanahan.

Saran

Untuk mengoptimalkan implementasi e-Sertipikat, disarankan agar pemerintah meningkatkan pelatihan teknis bagi PPAT guna meningkatkan kompetensi dalam mengoperasikan sistem elektronik, memperbaiki infrastruktur teknologi terutama di daerah terpencil, serta menyelenggarakan sosialisasi intensif kepada masyarakat untuk meningkatkan pemahaman tentang prosedur dan keabsahan e-Sertipikat. Selain itu, perlu dibentuk tim mediasi khusus dan sistem *helpdesk* untuk menangani masalah teknis secara cepat, serta koordinasi rutin antara PPAT dan BPN guna menyelaraskan interpretasi regulasi dan menyelesaikan sengketa secara efektif. Dengan langkah-langkah tersebut, transformasi digital

di bidang pertanahan dapat berjalan lebih lancar dan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Heru Satria Nugraha, Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan), 2012.
- I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014.
- Ahmad Syukurullah, Analisis Hukum Peran Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kendari Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2022.
- Nurul Farahzita¹, Fransiscus Xaverius Arsin², Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 Angka 1.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Rung/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang No 1 Tahun 2024 Informasi Dan Transaksi Elektronik
- Ni Kadek Wina Surya Adiyanti Dan Ida Bagus Anggapurana Pidada Univeristas Mahendradatta, Indonesia, Student Research Journal Volume.2, No.4 Agustus 2024.
- Auliani, I. R., Roisah, K., Dan Zulfikar, M. A. (2025). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik. Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum.
- Farahzita, N., Dan Arsin, F. X. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik. Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS".
- Adiyanti & Pidada (2024) - *Implementasi E-Sertifikat Dan Kendala PPAT*.
- Permen ATR/BPN No. 1/2021 Tentang Sertifikat Tanah Elektronik.
- Muhammad Luqman Wahid, Efektivitas Layanan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi

Kasus Di Kantor Notaris/Ppat Kabupaten Sragen), Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2023).

H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset.

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Djambatan, Jakarta.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, 2005, Cetakan Kedua, (Jakarta : Prenada Media).

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka).

Yubaidi, R.S. (2019). Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Universiti Kebangsaan Malaysia.

Intan Rifka Auliani dan Kholis Roisah, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan melalui Sertipikat Tanah Elektronik, Universitas Diponegoro tahun 2025.