

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan melalui Sertipikat Tanah Elektronik

*Intan Rifka Auliani¹, Kholis Roisah²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Soedarto No.13, Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
*rifkaintan1@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to examine the readiness and obstacles to the implementation of digital transformation of land services through electronic land certificates in Indonesia, especially related to the role and authority of PPATs towards this policy. This study uses a normative juridical approach, namely a research study based on statutory regulations. The data source used is secondary data. The results show that PPATs have a role in maintaining the validity and security of land transactions through the making of valid land deeds. The existence of electronic land certificates is an effort to resolve land disputes and assist the role of the PPAT in facilitating the digitization process of land administration services such as helping to improve data security, transparency and validity, and reduce duplication or forgery of land certificates. However, there are several challenges in its implementation, such as the readiness of technological infrastructure, data security, and limited human resources skilled in information technology. By understanding the role and challenges faced by PPATs, this study provides recommendations for improving the process of issuing electronic land certificates and supporting the government's efforts to improve more modern and efficient land services in Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kesiapan dan kendala pelaksanaan transformasi digital layanan pertanahan melalui sertipikat tanah elektronik di Indonesia, khususnya terkait peranan dan wewenang PPAT terhadap kebijakan tersebut. Studi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yakni kajian penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran dalam menjaga keabsahan dan keamanan transaksi pertanahan melalui pembuatan akta tanah yang sah. Adanya sertipikat tanah elektronik ini menjadi upaya penyelesaian sengketa pertanahan serta membantu peran PPAT dalam kemudahan proses digitalisasi pelayanan administrasi pertanahan seperti membantu meningkatkan keamanan data, transparansi dan validitas, serta mengurangi duplikasi atau pemalsuan sertipikat tanah. Namun, terdapat beberapa tantangan dalam implementasinya, seperti kesiapan infrastruktur teknologi, keamanan data, dan keterbatasan sumber daya manusia yang terampil dalam teknologi informasi. Dengan memahami peran dan tantangan yang dihadapi PPAT, penelitian ini memberikan rekomendasi untuk peningkatan proses penerbitan sertifikat tanah elektronik dan mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan layanan pertanahan yang lebih modern dan efisien di Indonesia.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Transformasi Digital, Sertipikat Tanah, Sertipikat Elektronik.*

A. PENDAHULUAN

Proses digitalisasi yang sedang berlangsung secara signifikan berdampak pada berbagai aspek kehidupan masyarakat, terutama di sektor pertanahan. Perubahan pada era disrupsi yang didorong oleh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi meniscayakan pemerintah untuk beradaptasi, melakukan inovasi, dan membuat kebijakan untuk mendukung perkembangan sosial dan ekonomi dalam sektor administrasi pertanahan nasional. Digitalisasi sertipikat tanah dianggap sebagai langkah progresif dalam menciptakan kepastian hukum dan menyajikan informasi sistem administrasi pertanahan (Destriana & Allagan, 2022).

Layanan pertanahan di Indonesia merupakan salah satu sektor yang terus berkembang dan bertransformasi, didukung dengan pesatnya peran teknologi digital yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Salah satu langkah besar yang diambil adalah penerapan sertipikat elektronik sebagai bentuk transformasi digital dalam pengelolaan pertanahan. Seiring dengan berkembangnya teknologi informasi dan komunikasi, transformasi digital dalam sistem pertanahan menjadi langkah penting untuk menjawab tantangan tersebut. Salah satu inovasi yang diperkenalkan adalah sertipikat tanah elektronik, yang diharapkan mampu menggantikan sertipikat tanah fisik dengan format digital yang lebih aman, efisien, dan transparan.

Sebagai langkah proaktif, pemerintah Indonesia dalam hal ini melalui Kementerian ATR/BPN, telah memprakarsai penerapan sistem sertipikat tanah elektronik, yang menandai langkah penting dalam transformasi digital administrasi pertanahan. Penerapan sistem ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas, keterbukaan, serta ketepatan dalam proses pendaftaran tanah, sekaligus meminimalkan risiko penyalahgunaan maupun pemalsuan dokumen. Jaminan kepastian hukum dalam transformasi digital yang akan diberikan dalam pendaftaran tanah ini antara lain terkait dengan kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak dan obyek hak (Khasanah, 2021).

Transformasi digital merupakan upaya untuk mewujudkan sistem pengelolaan dan pelayanan administrasi pertanahan secara digital dan elektronik. Transformasi digital ini meliputi pengolahan data, pendaftaran tanah, penilaian objek pajak, sertifikasi, dan penyimpanan data dalam bentuk digital. Dengan melaksanakan kebijakan transformasi digital, Kementerian ATR/BPN dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan dan pelayanan pertanahan. Hal ini akan meningkatkan produktivitas dan kualitas pelayanan sehingga mampu mempercepat kualitas sarana administrasi pertanahan.

Bentuk transformasi yang sudah berjalan ialah adanya perubahan sistem pada pelayanan pertanahan pada dokumen sertipikat tanah yang telah beralih ke format digital. Melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No.5/2020 tentang Layanan Pertanahan

Digital berupa sertipikat elektronik, perubahan kebijakan ini memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan dan ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau. Layanan pertanahan digital diharapkan mampu untuk menunjang peningkatan pelayanan di bidang pertanahan khususnya hak tanggungan elektronik secara efektif dan efisien yang senantiasa berinovasi seiring berkembangnya hukum dan teknologi informasi. Sertifikat Elektronik memberikan jaminan otentikasi data karena sertifikat digital dapat menunjukkan langsung pemilik dari sertifikat di dalam suatu dokumen, kemudian integritas karena pada sertifikat elektronik menjamin keutuhan data dengan melihat apakah ada suatu perubahan di dalam dokumen yang telah ditandatangani, dan anti penyangkalan karena dapat langsung dibuktikan waktu penandatanganan serta dapat menyangkal pemalsuan dari suatu keutuhan data (Masri & Hirwansyah, 2023).

Kementerian ATR/BPN berperan aktif memberikan pemahaman atau sosialisasi mengenai sertipikat tanah elektronik kepada pihak terkait seperti jajaran internal, masyarakat, PPAT, dan Notaris. Tujuan sosialisasi ini adalah mendukung harmonisasi penerapan sertipikat elektronik ke masyarakat. Sebagai mitra strategis Kementerian ATR/BPN, PPAT bertanggung jawab atas penyiapan dokumen hak atas tanah yang otentik secara cermat, yang mencakup pendaftaran awal dan proses peralihan selanjutnya. Sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan, PPAT mempunyai kewenangan terhadap proses legalisasi transaksi pertanahan. PPAT juga bertanggung jawab memastikan kebenaran data sertipikat sebelum diunggah secara elektronik, dengan melakukan peninjauan di Kantor BPN setempat. Jika terdapat ketidaksesuaian data, PPAT wajib menanggukhan pengajuan layanan serta membuat pengajuan permintaan perubahan data ke kantor BPN menggunakan sistem yang akan membuat kinerja PPAT menjadi tidak efektif. Transformasi digital ini memperluas kewajiban PPAT namun disisi lain juga memberikan dampak efisiensi dalam layanan pertanahan (Farahzita & Arsin, 2022).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran penting PPAT dalam melaksanakan tanggung jawabnya di sektor pertanahan, khususnya dalam kaitannya dengan transformasi digital layanan pertanahan elektronik. PPAT bertanggung jawab atas pengumpulan informasi dan dokumen yang diperlukan untuk proses penerbitan e-Sertifikat, termasuk dokumen kepemilikan dan peta tanah. Dalam proses ini, keakuratan dan kelengkapan data yang diisi oleh PPAT memiliki dampak yang penting terhadap keabsahan sertipikat tanah elektronik. PPAT juga turut bertanggung jawab atas penggunaan tanda tangan digital yang sah untuk memastikan kelancaran proses penerbitan sertipikat tanah elektronik. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya sebagai pelaksana teknis, tetapi juga sebagai penjaga keamanan hukum dalam proses penerbitan sertipikat tanah elektronik yang menjadi bagian dari upaya modernisasi administrasi pertanahan di Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis potensi hambatan yang mungkin muncul dalam pelaksanaan dan pemanfaatan sistem sertipikat elektronik karena keterlibatan PPAT

dalam kebijakan ini juga menghadapi tantangan, seperti kebutuhan akan penyesuaian dengan teknologi baru dan perubahan prosedur kerja yang diperlukan dalam proses penerbitan sertipikat elektronik.

Terdapat beberapa kajian terdahulu yang berhubungan erat dengan peran PPAT dalam penerapan sertipikat elektronik. Penelitian terdahulu dilaksanakan oleh Sumardani & Bagiastra (2021) yang menganalisis tentang “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik”. Penelitian tersebut berfokus pada tanggungjawab BPN terkait katidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat dalam Permen ATR/BPN No.5/2017. Sedangkan dalam studi penelitian ini mendalami proses transformasi digital layanan pertanahan dalam kerangka reformasi birokrasi yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN dan dampaknya bagi PPAT. Selain itu kajian lainnya yang berkaitan dengan peran PPAT dalam layanan pertanahan secara digital adalah “Implementasi transformasi digital kementerian agrarian untuk peningkatan pelayanan publik” oleh Ahmad Munawaruzaman, yang membedakan dengan penulisan ini adalah adanya pembahasan dalam jurnal tersebut menitikberatkan kepada instansi Kementerian ATR/BPN sebagai subjek utama penelitian sedangkan penulisan jurnal ini memiliki subjek penelitian pada profesi jabatan PPAT dalam implementasi transformasi digital layanan pertanahan melalui sertipikat elektronik (Permen ATR/BPN, 2017, 2020, 2021).

Penelitian ini secara kritis mengkaji peran dan keterbatasan PPAT sebagai mitra strategis kementerian ATR/BPN dalam konteks layanan pertanahan digital. Diterapkannya sertipikat tanah elektronik, terdapat berbagai dampak yang harus dihadapi oleh PPAT, baik dalam aspek teknis, hukum, maupun administratif. Dengan adanya peralihan secara keseluruhan menjadi digital atau paperless merupakan salah satu bentuk inisiasi yang merupakan usaha untuk mengambil peran sebagai pemain utama dalam penggunaan teknologi Blockchain dan mendapatkan efisiensi luar biasa di berbagai bidang, salah satunya dalam bidang pertanahan di Indonesia mengingat Indonesia darurat sengketa tanah (Negara et al., 2021). Oleh karena itu, penting untuk mengkaji bagaimana penerapan layanan sertipikat elektronik ini berpengaruh terhadap tugas dan kewenangan PPAT dalam menjalankan fungsinya.

B. METODE

Metodologi yang diterapkan dalam penelitian ini menekankan pada metode kualitatif dan pendekatan yuridis-normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di masyarakat (Ali, 2013). Tahap pertama penelitian ini melibatkan tinjauan literatur yang luas, termasuk analisis berbagai dokumen, peraturan, jurnal, dan sumber lain yang relevan untuk menciptakan kerangka teori yang kuat dan memahami praktik hukum yang berlaku. Kajian penelitian ini menggunakan analisis komparatif dengan membandingkan peraturan dan praktik PPAT dalam konteks penerapan transformasi digital pada layanan

terrestrial melalui sertipikat elektronik. Dalam menganalisis data yang dikumpulkan, penelitian ini menggunakan metode analisis substantif atau tematik untuk mengidentifikasi tema, pola, dan hubungan penting. Analisis SWOT juga digunakan sebagai alat untuk mengevaluasi hasil penelitian dan pembahasan mengenai peran PPAT di masa depan dalam pelayanan sertipikat tanah elektronik, serta untuk membandingkan dengan standar sistem transformasi digital. Temuan penelitian ini telah dirangkum dalam sebuah laporan komprehensif yang tidak hanya memaparkan temuan secara detail, namun juga menyajikan rekomendasi berbasis bukti untuk meningkatkan peran PPAT dalam melaksanakan transformasi digital layanan terrestrial, dengan tujuan untuk menyelaraskan praktik penerapan sertipikat tanah elektronik dengan standar digital.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran tanah mencakup serangkaian ritual pemerintahan yang teliti dan terus-menerus. Dengan cermat mengumpulkan, menyempurnakan, melestarikan, dan menyebarkan permadani data yang kaya terkait tanah di dalam wilayah yang ditentukan, sebuah usaha yang secara signifikan memperkaya masyarakat luas. Inti dari pendaftaran tanah terletak pada pembentukan landasan jaminan hukum dalam domain kepemilikan tanah, yang mencakup elemen-elemen penting seperti penggambaran batas-batas properti dan mempertahankan integritas wilayah yang terdaftar (Arifin, 2016).

Dalam kerangka kerja di Indonesia, proses pendaftaran tanah berlangsung dalam dua tahap, yang menjembatani pendirian awal dan pemeliharaan informasi pendaftaran yang berkelanjutan. Tahap awal dari pendaftaran ini dilakukan melalui dua cara yang berbeda: pendaftaran kadaster secara sistematis dan pendaftaran kadaster secara berselang. Rute sistematis untuk pendaftaran tanah adalah upaya yang dipimpin oleh pemerintah, dipelopori oleh BPN, dengan tujuan untuk memformalkan bidang tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik. Upaya ini disusun sesuai dengan cetak biru operasional tahunan dan jangka panjang, yang dilaksanakan secara cermat di tingkat desa atau kecamatan, dengan mengikuti arahan yang digariskan oleh Menteri ATR/BPN.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia terutama dirancang untuk menjamin kepastian hukum (*rechtscadastre*) dan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pemilik tanah yang telah terdaftar (Muthalib et al., 2024). Pendekatan kontemporer ini berbeda dengan era sebelum UUPA, di mana pendaftaran tanah secara eksklusif diterapkan pada tanah-tanah yang menganut Hukum Agraria Barat, yang biasa disebut sebagai tanah Hak Barat, di bawah sistem Hukum Agraria Lama (Hukum Agraria Kolonial). Akibatnya, tanah-tanah dengan hak-hak adat yang

dipegang oleh masyarakat adat sebagian besar tidak termasuk dalam sistem ini. Lebih lanjut, pendaftaran tanah memiliki dua fungsi utama: Rechts Cadastre dan Fiscal Cadastre, yang terakhir ini berfungsi sebagai dasar untuk perpajakan tanah. Khususnya, Kadaster Fiskal berlaku untuk tanah adat, sementara Kadaster Rechts terbatas pada tanah dengan hak-hak Barat. Pendirian Badan Pertanahan Nasional (BPN) Indonesia menyusul diundangkannya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang mengatur prosedur pendaftaran tanah (PP No.10, 1961). Proses pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang sebelumnya belum terdaftar, sesuai dengan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Pemeliharaan data pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan bahwa informasi yang tersimpan di Kantor Pertanahan tetap akurat dan selaras dengan kondisi aktual di lapangan (PP No.24, 1997).

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh BPN, yang kini dikenal sebagai Kementerian ATR/BPN. Pada tingkat kabupaten atau kota, lembaga ini disebut sebagai Kantor Pertanahan, sedangkan di tingkat provinsi dikenal sebagai Kantor Wilayah BPN. Sementara itu, di tingkat pusat, lembaga ini disebut sebagai Kementerian Agraria dan Perencanaan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam ranah hukum pertanahan, penerbitan sertipikat merupakan tahap penting dalam proses pendaftaran tanah. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997:

“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan tanah selain itu juga termasuk data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta penerbitan surat bukti hak atas bidang tanah yang telah ada”

PP 24/1997 menjelaskan tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai hak yang bersangkutan dan berlaku sebagai tanda bukti hak yang berlaku bagi pemilikannya.
- b. Menyediakan informasi yang diperlukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperlancar penyelenggaraan kegiatan hukum yang berkaitan dengan tanah dan bangunan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Menjamin terselenggaranya administrasi pertanahan yang tertata dengan baik dan efisien.

2. Konsep Sertipikat Tanah Sebagai Dokumen Elektronik

Sertipikat tanah, sebagai dokumen hukum, memiliki arti penting dalam sektor pertanahan, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau hak atas tanah. Sertipikat digital ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik analognya, memastikan perlindungan dan validasi hak atas tanah. Tujuan dari implementasi sertifikat elektronik adalah menghilangkan penggunaan data analog yang memerlukan ruang yang tidak terbatas, rentan hilang dan dipalsukan. Dengan sertifikat elektronik data digital yang tersimpan dalam suatu database pertanahan merupakan alat bukti yang akan menggantikan sertifikat dalam bentuk dokumen kertas (Suhattanto et al., 2021). Selama bertahun-tahun, sertipikat tanah di Indonesia masih berbentuk fisik, yang memiliki banyak tantangan terkait dengan keamanan, keaslian, dan efisiensi dalam pengelolaannya. Sertipikat tanah dalam bentuk fisik rentan terhadap kerusakan, kehilangan, bahkan pemalsuan. Selain itu, proses pengurusan dokumen pertanahan masih memakan waktu lama dan kurang efisien. Untuk mengatasi permasalahan ini, pemerintah Indonesia melalui Kementerian ATR/BPN mulai meluncurkan sertipikat elektronik yang memungkinkan masyarakat memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk digital yang lebih aman dan efisien. Terkait dengan tanah yang sudah terdaftar akan dilakukan penggantian sertipikat menjadi sertipikat elektronik melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan catatan bahwa data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sistem elektronik (Alimuddin, 2021).

Dalam upaya menerapkan transformasi digital, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan layanan pertanahan secara elektronik, termasuk produk yang dihasilkan dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen elektronik adalah wujud nyata dari pelaksanaan e-government, karena dokumen elektronik menjamin kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkannya (Prasetya & Mahfud, 2023). Penerbitan Peraturan ATR/BPN 1/2021, yang ditandatangani oleh Menteri Agraria Sofyan Djalil pada 12 Januari 2021, menandai dimulainya kebijakan sertipikat tanah elektronik. Kebijakan ini diterapkan sebagai bagian dari transformasi dalam rangka mengimplementasikan ketentuan UU Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020, di mana sektor pertanahan diwajibkan untuk menyediakan layanan dalam format elektronik, termasuk dokumentasi pembuktian hak dalam bentuk digital (UU No.11, 2020).

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 mengatur peralihan Sertipikat Tanah dari format kertas (analog) menjadi digital (elektronik). Ketentuan ini sejalan dengan aturan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.”

Sejak diterbitkannya ketentuan tersebut, Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan Sertipikat Elektronik secara bertahap, diawali dengan implementasi digitalisasi layanan hak tanggungan pada 8 April 2020. Layanan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang standar layanan dan pengelolaan lahan di Kementerian (Pasal 3 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020). Peraturan ini bertujuan untuk mempermudah layanan pertanahan, mendukung modernisasi, meningkatkan kemudahan berusaha, dan memanfaatkan teknologi dalam layanan berbasis elektronik.

Sertipikat tanah elektronik adalah dokumen elektronik sebagai bentuk kepemilikan sebidang tanah atau hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sertipikat ini menggantikan sertipikat tanah analog dalam bentuk dokumen kertas dan disimpan dalam sistem digital elektronik yang dikelola oleh BPN. Sertipikat ini merupakan salinan yang materi muatannya sama persis dengan materi buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan setempat. Salinan disini dapat diartikan sertipikat merupakan “copyresmi” dari buku tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan kepada dan dipegang oleh pemilik hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah. Sertipikat memuat banyak informasi didalamnya yang pada prinsipnya berisi data fisik dan data yuridis pertanahan yang isinya sama persis dengan yang ada di dalam buku tanah. Sertipikat tanah elektronik ini merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam digitalisasi layanan pertanahan guna meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi dalam administrasi pertanahan (Arrizal & Ali Fauzi, 2023).

Sertipikat tanah dalam bentuk digital memiliki kekuatan hukum yang sah dan memiliki nilai hukum yang setara dengan sertipikat fisik. Sebagai dokumen elektronik harus melalui sistem elektronik, saat ini BPN menggunakan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) untuk melakukan alih media/digitalisasi data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah sistem elektronik (Andari & Mujiburohman, 2023). Proses perubahan dari sertipikat fisik ke sertipikat elektronik ini dilakukan dengan menggunakan teknologi blockchain dan sistem informasi yang aman. Penggunaan blockchain menjamin bahwa data yang tersimpan dalam sertipikat elektronik tidak dapat dimanipulasi atau diubah. Selain itu, sertipikat tanah elektronik dilengkapi dengan tanda tangan digital yang valid untuk memastikan keaslian data dan meminimalisir risiko pemalsuan dokumen. Digital signature atau tanda tangan digital merupakan metode yang digunakan untuk mengamankan suatu dokumen dari modifikasi yang tidak sah (Yani & Syafiin, 2021).

Pelayanan proses penerbitan dan perubahan data sertipikat menjadi lebih cepat dan efisien karena berbasis digital. Dari tahap awal pembuatan, perubahan, dan verifikasi sertipikat berjalan dengan terpolo dalam enkripsi digital. Sertipikat tanah

elektronik dapat diakses secara langsung melalui sistem yang terhubung dengan platform digital, memungkinkan pemilik tanah untuk melakukan berbagai transaksi tanpa perlu mengunjungi kantor pertanahan secara fisik. Proses pengurusan yang lebih cepat mengurangi birokrasi yang berbelit-belit. Tingkat keamanan sertipikat elektronik lebih terjamin, karena dilengkapi dengan sistem enkripsi yang sulit untuk dipalsukan, sehingga lebih aman dibandingkan dengan sertipikat tanah dalam bentuk fisik.

Dengan adanya sertipikat tanah elektronik, setiap transaksi pertanahan dapat tercatat secara digital dan dapat dilacak secara transparan. Hal ini meningkatkan akuntabilitas sistem pertanahan di Indonesia, karena semua transaksi yang melibatkan sertipikat tanah dapat diakses dan dipantau melalui sistem yang terpusat. Dengan adanya sistem yang terintegrasi, memudahkan untuk mengaudit transaksi yang terjadi, sehingga mengurangi potensi penyalahgunaan.

3. Implikasi Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Sertipikat Tanah Elektronik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 (PP No.37, 1998). Lebih lanjut, PPAT diberi kepercayaan untuk melaksanakan bagian penting dari proses pendaftaran tanah dengan menerbitkan akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah atas perbuatan hukum, seperti transaksi jual beli. Setelah menyusun akta, PPAT wajib segera menyerahkannya ke Kantor Pertanahan guna mendaftarkan peralihan hak. PPAT juga memiliki peran dalam hal memeriksa semua kewajiban terkait dengan akta yang akan dibuat khususnya yang bersifat administratif yang harus dipenuhi oleh para pihak (Anggraeni & Marwanto, 2020).

Seorang PPAT, sebagai pejabat umum, memiliki kewenangan untuk membuat dan menerbitkan akta otentik yang mencakup berbagai macam transaksi pertanahan, termasuk penjualan, pembelian, hibah, dan warisan. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dalam hukum pertanahan (Rismayanthi, 2016).

PPAT, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik untuk transaksi tanah, memiliki peran penting dalam pelaksanaan kebijakan ini. Melalui regulasi yang ada, PPAT diharapkan dapat mendukung implementasi sertipikat elektronik, yang tidak hanya menyederhanakan prosedur tetapi juga meningkatkan keamanan dan akuntabilitas data pertanahan.

Pada prinsipnya, kebijakan sistem pertanahan digital menjadi sebuah implementasi keberlangsungan Sertipikat Elektronik yang dibantu oleh beberapa stakeholders termasuknya ialah PPAT. PPAT memiliki tanggungjawab yang sangat

signifikan dalam membantu pemerintah untuk menjalankan kebijakan transformasi digital (Sagari & Mujiati, 2022). Sebagai pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab untuk membuat akta tanah, PPAT berperan sebagai perantara penting antara masyarakat dan sistem pertanahan digital. Peran mereka adalah memastikan bahwa peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memfasilitasi verifikasi dokumen yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, yang dirinci dengan cermat dalam sertipikat elektronik. Prosedur pelaksanaan sertipikat tanah elektronik oleh PPAT mencakup:

- a. Pembuatan Akta Tanah: PPAT masih memegang peran utama dalam pembuatan akta otentik yang menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat elektronik. Setelah akta dibuat dan disahkan, PPAT menyerahkan seluruh data dokumen akta kepada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional setempat untuk diterbitkan dalam bentuk sertipikat elektronik.
- b. Verifikasi Data: PPAT memiliki kewenangan dalam tahapan verifikasi data untuk memvalidasi dokumen tanah sebelum dimasukkan dalam sistem sertipikat elektronik. Proses ini memastikan tidak ada data yang salah atau tidak sesuai yang dapat menimbulkan sengketa di masa depan.
- c. Sosialisasi kepada Masyarakat: PPAT juga memiliki peranan penting untuk menginformasikan dan mengedukasi masyarakat mengenai penggunaan sertipikat elektronik dan manfaatnya.

Kebijakan transformasi layanan elektronik bertujuan untuk meningkatkan kompetensi digital. Dengan adanya tahapan verifikasi ini juga memudahkan masyarakat mengakses layanan elektronik, meningkatkan kepercayaan publik, serta membantu masyarakat memilih PPAT terbaik dengan aman. Masyarakat dapat dengan mudah mengakses layanan pertanahan melalui aplikasi "Sentuh Tanahku" yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga dampak dari penggunaan aplikasi ini secara transparan dapat memperkuat kepercayaan masyarakat dan mencegah penipuan identitas.

Dengan perubahan peran PPAT yang sebelumnya dalam proses pengecekan data sertipikat tanah secara langsung di kantor pertanahan kini beralih ke layanan elektronik, PPAT juga harus mengonversi data yang belum diverifikasi secara elektronik dengan cara beberapa tahapan, yaitu:

- a. Memeriksa bidang tanah dan buku fisik sertipikat tanah
- b. Melakukan pengecekan ulang untuk verifikasi data,
- c. Mengolah data melalui aplikasi "Sentuh Tanahku".

Setelah data siap, PPAT meninjau sertipikat dan data elektronik, memastikan bahwa penerima hibah adalah pemilik tanah yang sah, memvalidasi pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau PPh, serta membuat dan

mengunggah akta dan dokumen terkait (Rejekiingsih, 2016). Jika hasil pengecekan sesuai, pencetakan data fisik dan yuridis dapat dilakukan, diikuti dengan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Jika terdapat ketidaksesuaian dalam sertipikat, PPAT dapat mengonfirmasi ke Kantor Pertanahan.

Dalam proses implementasi pelaksanaan sertipikat elektronik, peranan PPAT memiliki tantangan tersendiri. Sebagian PPAT mungkin mengalami kesulitan dalam proses verifikasi data yang digunakan dalam sertipikat tanah elektronik melalui Kantor Pertanahan karena adanya perubahan layanan transformasi ke sistem digital. Namun di sisi lain sosialisasi penggunaan sertipikat elektronik juga menjadi tugas yang berat bagi PPAT karena di beberapa wilayah tertentu pembangunan infrastruktur teknologi masih belum terjangkau oleh digitalisasi untuk mendukung secara optimal pada layanan sertipikat elektronik. Serta adanya kendala dalam sistem keamanan, meskipun sertipikat elektronik lebih aman dibandingkan sertipikat fisik, namun sistem yang digunakan harus selalu terjaga keamanannya agar tidak terjadi kebocoran data atau peretasan yang dapat merugikan masyarakat (Rahmanto, 2021). Beberapa bentuk kendala tersebut antara lain:

- a. Sertipikat yang tidak terdeteksi dalam sistem dikarenakan belum memiliki Nomor Induk Bangunan (NIB) sehingga belum terdaftar dalam sistem sehingga PPAT tetap membutuhkan pengecekan secara manual (Plotting) agar sertipikat terkait dapat terdaftar yang membutuhkan waktu lama.
- b. Kendala Aplikasi yang memerlukan akses internet selain sulit dijangkau bagi daerah yang memiliki akses internet terbatas, masih terdapat kendala berupa sistem bermasalah (error and offline or system down). Hal tersebut berakibat kepada penundaan pekerjaan PPAT dikarenakan harus berkali-kali melakukan input atau pemasukan data.
- c. Pembayaran PNPB dalam hal pengurusan tanah yang menggunakan SPS sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional harus menunggu validasi berkas di Kantor Pertanahan.
- d. Pekerjaan PPAT menjadi tidak sederhana dan tidak efektif selain harus melakukan input secara elektronik, PPAT tetap harus mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan, sehingga tidak memenuhi unsur asas sederhana sebagaimana Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997.
- e. Konfirmasi ketidaksesuaian data dalam berkas harus dilakukan di Kantor Pertanahan, tidak dapat dilakukan melalui layanan online.

Upaya untuk mengatasi kendala atau hambatan yang terjadi pada proses implementasi sertipikat tanah elektronik ialah melalui pemantauan dan evaluasi secara berkala. Hal ini merupakan langkah penting dalam memastikan efektivitas

kerjasama dan koordinasi antara peranan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Instansi Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam implementasi sertipikat tanah elektronik. Kegiatan ini merupakan salah satu kegiatan kontrol dalam perbaikan data pertanahan masif dalam rangka tertib administrasi (Dewi et al., 2022). Langkah ini tidak hanya bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang muncul dalam proses implementasi, tetapi juga untuk mencari solusi yang tepat guna meningkatkan kinerja dan efisiensi sistem. Dalam konteks pemantauan dan evaluasi, pertemuan-pertemuan rutin antara PPAT dan pihak BPN dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Pasal 10 ayat (1) dari Peraturan Menteri tersebut mewajibkan Kantor Pertanahan atau BPN untuk melakukan evaluasi secara rutin terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat elektronik, termasuk melalui pertemuan antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam pertemuan-pertemuan tersebut, hambatan dan kendala yang muncul dalam proses implementasi sertipikat tanah elektronik dapat didiskusikan secara terbuka. PPAT dapat menyampaikan tantangan atau hambatan yang dihadapi dalam menyediakan data dan informasi kepada pihak BPN, sementara instansi BPN dapat memberikan respon umpan balik terkait kualitas data yang diterima dan proses penerbitan sertifikat. Dengan demikian, pertemuan ini tidak hanya menjadi forum untuk bertukar informasi, tetapi juga untuk mencari solusi bersama guna meningkatkan kinerja dan efisiensi sistem penerbitan sertipikat tanah elektronik.

D. SIMPULAN

Temuan penelitian dan diskusi menunjukkan bahwa PPAT, sebagai pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan akta otentik, memainkan peran penting dalam transformasi digital layanan pertanahan melalui sertifikat elektronik. PPAT tidak hanya memastikan keabsahan transaksi jual beli tanah, tetapi juga secara aktif berkontribusi dalam penerbitan sertifikat elektronik, sehingga meningkatkan keamanan, efisiensi, dan transparansi layanan pertanahan. Sertipikat elektronik merupakan sebuah terobosan penting dalam sistem pertanahan di Indonesia. Dengan menggunakan teknologi digital, sertipikat elektronik diharapkan dapat memberikan berbagai keuntungan, mulai dari keamanan yang lebih tinggi, efisiensi, transparansi, hingga pengurangan biaya dan waktu dalam pengurusan sertipikat tanah. Meskipun terdapat beberapa tantangan, peran serta PPAT dalam sosialisasi, pendidikan, dan penerapan sistem digital ini sangat diperlukan untuk mengoptimalkan pelaksanaan sertipikat elektronik di Indonesia. Dalam era digitalisasi ini, diharapkan sertipikat elektronik dapat menjadi solusi yang lebih baik untuk meningkatkan sistem pelayanan pertanahan, menciptakan sistem yang lebih aman, efisien, dan transparan dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Ali, Z. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>
- Andari, D. W. T., & Mujiburohman, D. A. (2023). Aspek hukum layanan sertifikat tanah elektronik. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 15(1), 154. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>
- Anggraeni, S. Z., & Marwanto. (2020). Kewenangan dan tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Acta Comitatus*, 5(2), 261. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p05>
- Arifin, R. (2016). *Kajian persiapan perubahan sistem pendaftaran tanah publikasi positif di Indonesia*. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.
- Arrizal, N. Z., & Ali Fauzi, M. (2023). Aspek hukum sertipikat elektronik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 9(1), 92–99. <https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.226>
- Destriana, A., & Allagan, T. M. P. (2022). Peran pejabat pembuat akta tanah dalam administrasi pertanahan melalui sertipikat tanah elektronik. *Palar: Pakuan Law Review*, 8(1), 91–106. <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4590>
- Dewi, S. R., Wulansari, H., Tilman, A., & Santoso, R. T. (2022). Optimalisasi migrasi dan pembaharuan data pertanahan dalam komputerisasi pertanahan di kabupaten Banyuwangi. *Tunas Agraria*, 5(3), 2011–2022. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.184>
- Farahzita, N., & Arsin, F. X. (2022). Peran pejabat pembuat akta tanah dalam mendukung implementasi transformasi digital layanan pertanahan terkait sertipikat elektronik. *The Juris*, 6(1). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.422>
- Khasanah, D. D. (2021). Analisis yuridis kekuatan hukum sertipikat tanah elektronik dalam pembuktian hukum acara perdata. *Widya Bhumi*, 1(1), 13–24. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.5>
- Masri, E., & Hirwansyah. (2023). Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Krtha Bhayangkara*, 17(1), 157–174. <https://doi.org/10.31599/krtha.v17i1.2109>
- Muthalib, A., Pagar, P., & Harahap, A. (2024). Impelementasi Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pemenuhan Asas Keadilan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 23(3), 2032–2044. <https://doi.org/10.31941/pj.v23i3.5039>
- Negara, C. U. K. K., Pratiwi, N. W. W., & Maylinda, P. D. (2021). Urgensi sistem pengamanan pada sertifikat tanah digital. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9), 832–855. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.91>
- Permen ATR/BPN. (2017). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik*. Kementerian Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

- Permen ATR/BPN. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Permen ATR/BPN. (2021). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- PP No.10. (1961). *PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.*
- PP No.24. (1997). *PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*
- PP No.37. (1998). *PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- Prasetya, F., & Mahfud, M. A. (2023). Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara elektronik dalam hukum pertanahan nasional. *Jurnal Hukum*, 39(1), 78. <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>
- Rahmanto, N. (2021). Keterbukaan informasi publik data pertanahan. *Widya Bhumi*, 1(1), 58–64. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.9>
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (Suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitas*, 1(1). <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07>
- Sagari, D., & Mujiati. (2022). Efektivitas layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di kantor pertanahan kabupaten Klaten. *Tunas Agraria*, 5(1), 33–46. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.166>
- Suhattanto, M. A., Sarjita, S., & Mujiburohman, D. A. (2021). Kualitas data pertanahan menuju pelayanan sertifikat tanah elektronik. *Widya Bhumi*, 1(2), 100–114. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.11>
- Sumardani, N. M. R. A., & Bagiastra, I. N. (2021). Tanggung jawab hukum badan pertanahan nasional terkait ketidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat secara elektronik. *Acta Comitas*, 6(2), 223. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p01>
- UU No.11. (2020). *UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.*
- Yani, A., & Syaifiin, R. A. (2021). Pengarsipan elektronik sertipikat tanah untuk menjamin ketersediaan arsip sebagai alat bukti yang sah pada sengketa pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 14(1), 57. <https://doi.org/10.22146/khazanah.59105>