



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 7, Nomor 2, Juni 2024

Artikel diterbitkan 30 Juni 2024, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1900>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Andi M. Reyza Yusuf, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: andi22007@mail.unpad.ac.id

Nia Kurniati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: nia.kurniati@unpad.ac.id

Yenni Yunithawati Rukmana, Universitas Padjadjaran, email: notaris_yennirukmana@ymail.com

ABSTRAK

Peraturan Pemerintah Nomor 18/2021 menyatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Berdasarkan hal tersebut terdapat Permen ATR/BPN Nomor 3/2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah secara elektronik melalui Sistem Elektronik. Sistem pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan secara sistem elektronik. PPAT wajib melakukan alihmedia dokumen, namun dalam menerapkan Sistem elektronik ini diperlukan Kesiapan Pemerintah dan PPAT. Adapun Identifikasi Masalah yang akan diangkat sebagai berikut: 1) bagaimanakah kesiapan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam Menerapkan Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik dan 2) bagaimanakah Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Menjamin Kepastian Hukum Menurut Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Dokumen Elektronik. Metode penelitian yang digunakan berupa pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis data yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi dari aturan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik memberikan pengaruh secara langsung pada bidang tanah yang akan dan yang telah didaftarkan melalui Sistem Elektronik, yang berkaitan dengan Kementerian ATR/BPN dan PPAT, di mana bagi PPAT yang telah terverifikasi di Aplikasi Mitra akan dapat melakukan upload akta dan dokumen persyaratan lainnya, PPAT juga menyerahkan akta dan dokumen persyaratan ke Kantor Pertanahan. PPAT wajib untuk meng-scan dokumen persyaratan dan meng-upload akta pada *website*. Dokumen pendukung dalam pendaftaran tanah secara elektronik juga sudah dijamin kepastian hukumnya. Dokumen elektronik tersebut di bubuhkan tanda tangan elektronik serta disegel elektronik.

Kata kunci: akta tanah; pendaftaran tanah elektronik; peralihan hak.

ABSTRACT

Government Regulations Number 18/2021 which states that the implementation and implementation of land registration can be carried out electronically. Based on this, there is Permen ATR/BPN Number 3/2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities which regulates electronic land registration through the Electronic System. The land registration system and maintenance of land registration data are carried out electronically. PPAT is required to transfer document media. However, in implementing this electronic system, the readiness of the Government and PPAT is required. The identification of problems that will be raised are as follows: 1) How is the Readiness of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency in Implementing the Electronic Land Registration System and 2) How does Electronic Land Registration Guarantee Legal Certainty According to Permen ATR/BPN Number 3 of 2023 concerning Electronic Documents. The research method used is a normative legal approach and the data analysis method used is a yuridis qualitative. The results is the implementation of the rules regarding electronic land registration has a direct impact on land areas that will be and have been registered through the Electronic System, which is related to the Ministry of ATR/BPN and PPAT, where PPAT who have been verified in the Mitra Application will be able to upload deeds and other required documents, PPAT also submits deeds and required documents to the Land Office. PPAT is required to scan the required documents and upload the deed to the website. Supporting documents in

electronic land registration have also been guaranteed legal certainty. The electronic documents are electronically signed and electronically sealed.

Keywords: *land deed; electronic land registration; transfer of rights.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih lagi di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah, salah satunya untuk keperluan tempat tinggal.¹ Tanah juga merupakan sumber daya alam yang tidak terbarukan yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan masyarakat.² Oleh karena itu, terdapat pengaturan mengenai pertanahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang kemudian menjadi landasan konstitusional bagi pembentukan Politik Hukum Tanah Nasional dan Hukum Tanah Nasional.³

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, kemudian terbentuklah suatu Hukum Tanah Nasional, yaitu pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA sendiri merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang tertera pada Pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kemudian atas dasar Hak Menguasai dari Negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan dan badan hukum, di mana hak-hak atas tanah tersebut ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-Hak Lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta yang sifatnya sementara (Pasal 4 *jo.* 16 UUPA).

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.⁴ Kata “mempergunakan” disini berarti bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” berarti bahwa hak atas tanah tersebut digunakan misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan oleh Negara untuk menguasai tanah yang diberikan terhadap seseorang atau sekelompok orang atau badan hukum, baik masyarakat Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA).⁵

Sebelum mendapatkan hak atas tanah, terlebih dahulu tanah tersebut wajib di daftarkan dengan melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan sebagai jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa

¹ Relinawati Simanjuntak (et.al), “Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Negara (Lahan Kosong) Yang Dikuasai Oleh Masyarakat”, *Lex Administratum*, Volume XI, Nomor 04, Mei 2023, hlm. 1.

² James Yoseph, “The Role Land Deed Official in The Registration of Land Proprietary Rights to Guarantee Legal Certainty For Communities In Jayapura City”, *The Seybold Report*, Volume 18, Nomor 03, 2023, hlm. 1121.

³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok: 2017, hlm. 1-2.

⁴ Urip Santoso, *Agrarian Law & Land Rights*, Kencana, Jakarta: 2010, hlm. 10.

⁵ *Ibid*, hlm. 87.

penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁶

Pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam Pasal 19 UUPA, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021). Peraturan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts kadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁷

Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun yang menjadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum atas tanah.⁸ Adapun salah satu contoh perbuatan hukum hak atas tanah adalah jual beli. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum mengalihkan kepemilikan atas tanah dari pihak pemilik kepada pihak pembeli atau penerima kepemilikan. Namun, untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kedua belah pihak, dibutuhkan peran PPAT yaitu membuat Akta Jual Beli. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT kemudian diserahkan kepada Kantor Pertanahan secara manual ke loket untuk selanjutnya menjadi dasar untuk mengubah data yuridis kepemilikan tanah, namun perkembangan zaman menuntut Pemerintah untuk menerapkan Sistem Elektronik dalam kegiatan bernegaranya yang dapat dilihat pada Pasal 84 PP 18/2021 yang menyatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Kemudian Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik) menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah untuk pertama kalinya maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan secara sistem elektronik. Sistem ini memaksa PPAT untuk melakukan alihmedia dokumen. Dokumen tersebut berupa dokumen digital (digitasi maupun digitalisasi). Hal ini untuk mendukung program pemerintah dalam menerapkan sistem elektronik yang nantinya menghasilkan produk elektronik juga.

Produk hukum dari pendaftaran tanah secara elektronik adalah dikeluarkannya Sertipikat Elektronik atau biasa disebut Sertipikat-el yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dengan bentuk

⁶ Yoedi Prayogi (et.al), "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)", *Jurnal Meta Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Maret 2023, hlm. 34.

⁷ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan: 2022, hlm. 47.

⁸ Mohammad Rizqi, "Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, Dan Alternatif Kebijakan", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 12, Nomor 2, November 2023, hlm. 126.

Dokumen Elektronik, di mana data fisik dan yuridisnya telah disimpan dalam Buku Tanah Elektronik (BT-*el*). Dari peraturan tersebut dijelaskan bahwa tujuan dari penerapan Sertipikat-*el* untuk mewujudkan modernisasi layanan pertanahan dan meningkatkan indikator kemudahan berusaha serta layanan publik pada masyarakat,⁹ namun nyatanya dalam penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik menurut penelitian yang dilakukan oleh Huda dan Wandebori, bahwa hambatan penerapan Sertipikat-*el* di Kabupaten Karawang disebabkan oleh belum siapnya sumber daya manusia dan dukungan sarana prasarana di internal Kantor Pertanahan. Lebih lanjut, penelitian oleh Febrianti, bahwa tantangan yang dihadapi dalam penerapan Sertipikat-*el* di internal Kantor Pertanahan Kota Bekasi mencakup validasi data bidang tanah, sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundangan, serta ketidakmemadaannya sarana dan prasarana. Sementara itu, menurut penelitian yang dilakukan oleh Tri Tamtomo, bahwa di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga masih dirasa belum siap dalam kesiapan data pertanahan digital, keberagaman kualitas data yang valid, ketersediaan dokumen/warkah pertanahan digital, ketersediaan dan pemahaman pegawai, serta anggaran.¹⁰

Selain itu, penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik juga berpengaruh terhadap PPAT, di mana terdapatnya kendala pada Website Mitra BPN yang sering mengalami sistem bermasalah (*error or system down*), Nomor Induk Bangunan yang tidak terdeteksi, dan juga selain harus meng-*input* secara elektronik juga tetap harus mengantarkan berkas secara fisik ke Kantor Pertanahan.¹¹

Kemudian, masyarakat Indonesia sendiri masih takut dan masih kurang percaya dengan keakuratan data dalam Sertipikat-*el* seperti takut diretas, kebocoran data, tidak bisa dijadikan jaminan utang di bank, mempertanyakan kekuatan pembuktian di pengadilan dan budaya merasa nyaman menahan akta dalam bentuk kertas atau analog, sehingga berbagai keresahan masyarakat dengan munculnya keinginan pemerintah untuk menerapkan pendaftaran tanah secara elektronik.¹²

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian atas kesiapan Kantor Pertanahan dan PPAT dalam pendaftaran tanah akibat jual beli secara elektronik di Kota Bandung dan Kabupaten Bandung, dikarenakan penulis melihat adanya perubahan pada PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah dari yang sebelumnya secara manual ke lokat menjadi secara elektronik, selain itu juga masih terdapat beberapa hal yang tidak sesuai terhadap apa yang diatur dalam perundang-undangan dengan yang terjadi di lapangan, dan juga masih banyaknya keresahan pada masyarakat atas ketahanan atas peretasan siber yang mungkin terjadi pada sistem elektronik yang disediakan oleh BPN. Oleh karena itu, penulis mengidentifikasi beberapa masalah, yaitu 1) bagaimanakah kesiapan BPN dalam menerapkan sistem pendaftaran tanah elektronik, serta 2) bagaimanakah peran PPAT dalam pendaftaran tanah secara elektronik.

⁹ Atfi Faramadina, "Kesiapan Menuju Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia", https://repository.stpn.ac.id/4030/1/ATFI%20FARAMADINA_19283289_1.pdf, diakses pada tanggal 10 September 2024 pukul 14:50 WIB, hlm. 19.

¹⁰ Tri Tamtomo, "Kesiapan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga", Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024, hlm. 3-75

¹¹ Nurul Farahzita dan Fransiscus Xaverius, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik", *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, Volume VI, Nomor 1, Juni 2022, hlm. 186.

¹² Yuzi Afif dan Muhammad Afif, "Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah", *Unes Law Review*, Volume 6, Nomor 2, Desember 2023, hlm. 7606-7607

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif. Data diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) dan studi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penulisan ini. Pendekatan metode yuridis normatif adalah penulisan kepustakaan yang didominasi dengan menggunakan data sekunder, baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Pendekatan ini berusaha mencari data sebanyak mungkin dengan menitikberatkan kepada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan¹³ yang berkaitan dengan penulisan artikel ini.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan situasi yang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dan mengaitkannya dengan teori-teori hukum lain. Analisis data dalam penulisan ini dilakukan secara yuridis kualitatif yaitu dengan mengkaji dan menganalisis data berdasarkan aspek hukum dan tanpa menggunakan diagram-diagram atau data statistik.

PEMBAHASAN

Kesiapan BPN Dalam Menerapkan Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik

Mekanisme peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah dengan berbasis Sistem Elektronik diatur dalam Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Pemaknaan dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (12) yang menyatakan bahwa dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/ atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa Sertipikat Elektronik atau Sertipikat-el.

¹³ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003, hlm. 13.

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.¹⁴

Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara sistem pendaftaran tanah secara elektronik pun telah menyatakan kesiapannya, meskipun pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap. Kemudian berdasarkan simulasi yang telah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN pada dasarnya tidak ditemukan potensi hambatan untuk pemberlakuan aturan ini, sehingga yang menjadi fokus utama Kementerian adalah percepatan proses validasi dan *upload* pada Website Mitra BPN.

Gambar 2
Kondisi Proses Peralihan



Sumber: Kementerian ATR/BPN 20 September 2024

Kementerian ATR/BPN terus melakukan pembenahan agar implementasi sertipikat tanah elektronik ini dapat berjalan sesuai dengan rencana. Berdasarkan data yang diperoleh pada bulan September sampai dengan November 2024, menunjukkan bahwa peralihan Akta sampai dengan berkas selesai antara Sertipikat Analog dan Sertipikat Elektronik masih menunjukkan angka yang rendah. Jawa Barat sendiri, pengurusan Peralihan untuk Sertipikat Elektronik masih berada di 28 perhari dan untuk Sertipikat Analog berada di 39 perhari. Artinya sampai saat ini masih banyak pengurusan Sertipikat Analog dibandingkan dengan Sertipikat Elektronik.

Kementerian ATR/BPN berkeyakinan bahwa sertipikat tanah elektronik ini Selain untuk meningkatkan keamanan dari praktik pemalsuan oleh mafia tanah, sertipikat elektronik merupakan mitigasi terhadap bencana alam serta mampu meminimalisir kehilangan arsip. Upaya aktif Kementerian ATR/BPN:

¹⁴ Nur Hidayani, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *SASI*, Volume 27, Nomor 3, Juli-September 2021, hlm. 339-340.

1. Keamanan Data

Kementerian ATR/BPN menjamin keamanan data sertipikat elektronik. Salah satunya dengan teknologi autentikasi. Upaya keamanan digital yang dilakukan Kementerian ATR/BPN adalah menggunakan tanda tangan elektronik.

Gambar 3
Fitur Keamanan Sertipikat Elektronik



Sumber: Kementerian ATR/BPN 20 September 2024

Sertipikat Elektronik telah lengkap dengan fitur keamanan yang sangat kuat, dari menggunakan kertas yang di desain khusus, telah menggunakan tinta khusus yang hanya dapat terlihat dengan menggunakan ultraviolet, penyematan QR Code yang hanya dapat diakses melalui aplikasi yang sudah diterapkan oleh kementerian ATR/BPN dan telah diproteksi dengan tanda tangan elektronik.

2. Pendidikan dan Pelatihan

Pendidikan dan Pelatihan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN secara rutin dan berkesinambungan. Pelatihan ini dilakukan baik secara daring maupun luring. Pelatihan secara daring dilakukan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM) secara rutin setiap hari kamis, sedangkan pelatihan luring yang ditujukan langsung kepada pegawai yang bertanggungjawab mengelola sertipikat elektronik dilakukan oleh Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Program jangka panjang juga dilakukan seperti memberikan kesempatan studi lanjut khususnya kepada pegawai muda mereka dengan program aparatur muda unggul ATR/BPN.

3. Kepatuhan Hukum

Sertipikat tanah elektronik sudah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

4. Akseibilitas

Sertipikat tanah dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat umum. Bagi masyarakat yang belum mempunyai akses dalam koneksi internet maupun perangkat/gawai sebagai sarana mendaftar, Kantor Pertanahan dapat memfasilitasi hal tersebut.

Melalui aplikasi sentuh tanah, masyarakat dapat melihat keaslian dokumen yang dimiliki masyarakat dengan hanya memindai QR Code yang ada di sertipikat elektronik.

Selain itu nantinya di setiap kantor pertanahan akan ada loket mandiri (seperti ATM) yang dapat dioperasikan oleh pemohon, untuk hasil dokumen elektronik berupa sertipikat tanah elektronik juga dapat dibantu pencetakannya di kantor pertanahan sehingga masyarakat yang belum mempunyai perangkat dapat difasilitasi dan bukan menjadi penghalang bagi mereka.

Seperti yang telah disebutkan selain kesiapan Kementerian ATR/BPN, tentunya berkaitan pula dengan kesiapan PPAT, di mana PPAT membantu Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah. Berdasarkan tersebut tentu PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertipikat-el. PPAT memiliki peran vital dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan terkait pembuatan akta tanah. Adapun yang menjadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum atas tanah. Lebih lanjut, perbuatan hukum atas tanah yang dimaksud adalah kegiatan jual beli. Di mana akta PPAT tersebut merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karenanya PPAT hanya berwenang dalam hal pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 25 Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik menyatakan bahwa untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berdasarkan Akta PPAT, maka PPAT menyampaikan akta disertai dengan dokumen persyaratan dan pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah untuk keperluan pendaftaran, dengan syarat bahwa PPAT telah terdaftar dalam sistem Website Mitra BPN yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah terverifikasi di aplikasi Mitra tersebut dapat terus dimonitoring dan dinilai kinerjanya secara terus menerus demi meningkatkan kualitas pelayanan publik. Verifikasi dari aplikasi Mitra ini juga bertujuan agar masyarakat dapat menikmati layanan elektronik yang disediakan Kementerian ATR/BPN, memudahkan masyarakat untuk mengenali PPAT yang sudah terverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN dalam rangka mencegah PPAT palsu yang mengatas namakan PPAT lain, meningkatkan kepercayaan publik, mencegah pemalsuan identitas, membantu masyarakat dapat memilih PPAT terbaik dengan layanan terbaik dengan rasa aman.

Kemudian mengenai kekhawatiran masyarakat terkait keamanan, dan kebocoran data, untuk mengantisipasi kebocoran data Badan Pertanahan Nasional yang merupakan penanggung jawab bekerjasama dengan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), di mana keamanan Dokumen Elektronik yang disimpan dalam database pada saat pendaftaran tanah secara elektronik dilindungi oleh BSSN. Selain itu, Kementerian ATR/BPN pula menggunakan kapasitas informasi terkomputerisasi dilengkapi dengan model enkripsi dan didukung secara berkala di server pusat, dan DRC (*disaster recovery center*). Terlebih lagi juga menggunakan *Hash Code* dan *QR Code* untuk menghindari penipuan.

Berdasarkan hasil wawancara dan perolehan data di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan Kabupaten Bandung, terdapat hambatan lain dalam penerapan sistem elektronik yaitu:

1. Sumber Daya Manusia

Kurangnya sumber daya manusia di Kantor Pertahanan membuat adanya keterlambatan dan pengurusan. Mulai dari pegawai loket sampai pegawai lapangan pada saat melakukan pengurusan masih terhitung sangat rendah.

2. Integrasi Nomor Induk Kependudukan

Peralihan hak, perlu dilakukan pencocokan data. Dalam hal ini Data Kependudukan haruslah sinkron satu sama lain. Namun nyatanya terkadang masih terdapat tidak cocokan satu sama lain antara data yang dimiliki oleh masyarakat dengan data yang berada pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Masalah ini terkadang muncul karena masyarakat tidak memperbarui data diri yang dimiliki (KTP maupun Kartu Keluarga), maka dari itu muncullah perbedaan antara data lama dan data baru.

3. Pemetaan (Buku Tanah-*e/* dan Surat Ukur-*e/*)

Dalam pemetaan, masih sering terjadi overlap / tumpang tindih bidang tanah. Hal ini sering kali menjadi masalah pada saat dilakukan pengukuran dilapangan karena tingkat toleransi sebesar 0%, artinya Kantor Pertanahan tidak mentoleransi apabila masih terdapat tidak jelasan tanah atau masih adanya tanah yang tidak sesuai dan saling bersinggungan satu sama lain.

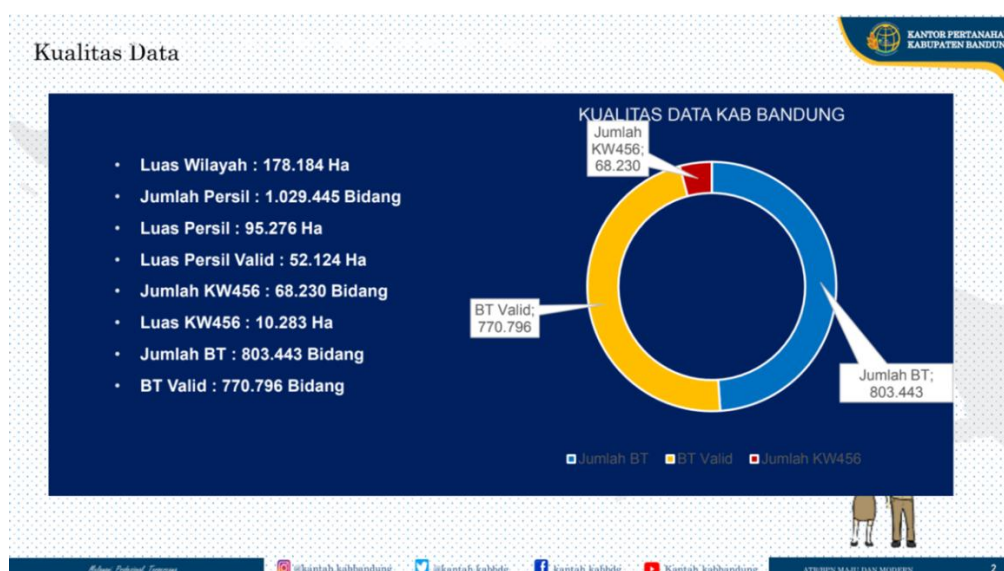
4. Penataan Bidang Tanah

Penataan bidang tanah di aplikasi atau sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) masih belum tersusun dan terorganisir dengan baik sehingga masih perlu pengecekan untuk memastikan data dengan benar.

5. Luas Wilayah

Kabupaten/Kota yang memiliki wilayah yang luas masih memerlukan waktu yang cukup panjang untuk membenahi semua bidang tanah untuk dimasukkan dan di sinkronisasikan dengan sistem elektronik.

Gambar 4
Luas Wilayah Kabupaten Bandung



Sumber: Kementerian ATR/BPN 20 September 2024

Dapat dilihat dari data yang telah diperoleh, Kabupaten Bandung memiliki luas wilayah seluas 178.184 Ha dan Jumlah Buku Tanah sebanyak 803.443 Bidang namun Buku Tanah yang Valid hanya sebesar 770.796 Bidang. Artinya masih Buku Tanah masih belum Valid semuanya, masih banyak Buku Tanah yang belum Valid, namun dengan adanya perkembangan era ini, sistem yang baru berbasis elektronik ini diikuti pula dengan hambatan-hambatan dalam pengimplementasiannya di lapangan. Selain hambatan yang ada di Kantor Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, terdapat juga hambatan-hambatan yang disebabkan oleh PPAT, yaitu:

1. Salah Upload File

Sering kali PPAT maupun Pegawai Kantor PPAT melakukan kesalahan dalam mengunggah file-file dokumen elektronik tidak sesuai dengan persyaratan yang sudah ditetapkan di *website*.

2. File yang di unggah tidak sesuai ketentuan (tidak asli/*fotocopy*)

Masih sering terjadi kesalahan dalam mengunggah dokumen elektronik yaitu tidak mengunggah file atau berkas asli, melainkan mengunggah *fotocopy* berkas.

3. Tidak Menggunakan Materai yang Benar

Penempelan Materai dalam dokumen tidak sesuai dengan yang seharusnya.

Untuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung masih terdapat hambatan dalam implementasi pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, yaitu salah *upload file*, *file* yang diunggah tidak sesuai ketentuan, tidak menggunakan materai dengan benar, surat kuasa atau dokumen tidak lengkap, dan file unggahan tidak jelas/tidak terbaca. Di mana hambatan tersebut paling banyak diakibatkan oleh salah *upload file* dan file yang diunggah tidak sesuai ketentuan (tidak asli/*fotocopy*), hal ini berarti bahwa sosialisasi pengenalan dan tata cara pengunggahan dokumen elektronik masih belum dimengerti oleh beberapa orang. Sistem Elektronik ini diperlukan adanya sosialisasi dan pengenalan kepada PPAT dalam membantu pemerintah untuk melakukan pengurusan tanah agar lebih mudah. Sistem Elektronik ini juga harus dilakukan secara bertahap agar bisa diterapkan secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini menjadi salah satu alasan mengapa BPN masih memerlukan dokumen fisik untuk pengurusan pertanahan. Dokumen fisik diperlukan untuk mencocokkan data-data yang telah di unggah dan untuk memastikan keaslian dan kebenaran data-data pertanahan. Maka dari itu sosialisasi dan pengenalan secara bertahap yang dilakukan pemerintah diharapkan bisa terjadi secara menyeluruh agar Sistem Elektronik ini dapat dengan mudah dipahami oleh PPAT maupun masyarakat dalam pengurusan pertanahan.

Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

PPAT memiliki tugas membuat akta, yang merupakan salah satu sumber data yuridis yang diperlukan untuk memperbarui pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan yuridis serta penerbitan surat bukti hak atas bidang tanah tertentu. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif, hal ini tentu akan dicapai sebagai jaminan kepastian hukum bagi subjek, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk

melaksanakan hak kepemilikan tanah untuk asal-usul penggunaan hak apapun sesuai dengan peruntukannya.¹⁵

Penjelasan Umum PP 24/1997 menyatakan bahwa Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karenanya PPAT hanya berwenang dalam hal pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, misalnya, dikarenakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (Pasal 1 butir 12 *jo.* Pasal 37 PP 24/1997).

Secara hukum, peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Jika suatu peralihan dan pembebanan hak atas tanah sudah dibuatkan secara bawah tangan, maka harus dibuatkan lagi akta jual beli di PPAT dikarenakan tanpa adanya bukti akta yang dibuat oleh PPAT, maka peralihan dan pembebanan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.¹⁶ Peralihan hak atas tanah yang tidak melibatkan PPAT menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan, di mana bahwa hak atas tanah yang dialihkan secara informal dapat menimbulkan risiko sengketa kepemilikan karena ketidakpastian status hukum yang timbul. Selain itu, legalitas dan keberlakuan transaksi peralihan hak atas tanah tersebut menjadi tanda tanya, sehingga memberikan potensi kerentanan terhadap tantangan hukum di kemudian hari.¹⁷

Salah satu contoh akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual Beli, di mana akta tersebut dapat dijadikan dasar bagi peralihan hak dan pencoretan nama pemegang hak yang lama untuk kemudian diganti dengan pemegang hak atas tanah yang baru. Kewenangan PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*), yakni daerah kabupaten atau kota yang berada dalam satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan.¹⁸ Kemudian pula, dalam prosesnya, penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh) dan pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). Pada prinsipnya, PPh dan BPHTB tersebut wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. PPAT memiliki peran sebagai pihak yang membimbing, mengarahkan, dan menjelaskan mengenai PPh dan BPHTB yang harus dibayarkan oleh penjual dan pembeli.¹⁹ Oleh karena itu, peran dan tanggung jawab

¹⁵ Reni Anggriani dan Yossica Ariatami, "Deed Of The Official Making Of Electronic Land Deeds In Relation To The Law Of Proof", *Atlantis Press: ICOSI-HESS 2022*, ASSEHR 710, December 2022, hlm. 873.

¹⁶ Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Nasional (Sejarah dan Politik Hukum Pertanahan, Hak Menguasai Negara, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah)*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta: 2022, hlm. 369.

¹⁷ Endang Pandamdari, "Juridical Analysis Of The Transfer Of Land Rights That Was Not Made Before The PPPAT", *SDG: Journal Of Law And Sustainable Development*, Volume 11, Nomor 12, 2023, hlm. 6-7.

¹⁸ Ahmad Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 370.

¹⁹ Ika Sulistiyowati and Prasetijo Rijadi, "Problems Of Authority Of Land Deed Making Officials In The Transfer Of Rights In Surabaya", *De Recht: Journal Of Police And Law Enforcement*, Volume 2, Nomor 2, May 2024, hlm. 42.

PPAT sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.

Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan melalui Sistem Elektronik yang diterapkan untuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media. Di mana Sistem Elektronik tersebut nantinya akan menghasilkan data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.

Melalui Sistem Elektronik tersebut kemudian akan menghasilkan Sertipikat Elektronik (selanjutnya disebut Sertipikat-el) yang akan diberikan kepada pemegang hak/nazhir melalui Sistem Elektronik (Pasal 2 jo. Pasal 3 jo. Pasal 19 Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik). Definisi Sertipikat-el berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertipikat-el yang diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh pejabat yang berwenang, yaitu kepala kantor pertanahan.²⁰

Sertipikat-el diberikan kepada pemegang hak melalui Sistem Elektronik, yaitu melalui website Mitra Kerja ATR/BPN dengan menggunakan akun pertanahan yang telah didaftar sebelumnya. Pemegang hak dapat mencetak Sertipikat-el secara mandiri dengan mengakses sistem elektronik Mitra Kerja ATR/BPN yang telah dilengkapi dengan *quick respon code* (QR Code) untuk memastikan keaslian dan menampilkan status dari Sertipikat-el. Namun, pemegang hak juga dapat meminta salinan resmi Sertipikat-el yang dicetak menggunakan kertas dengan spesifikasi khusus.²¹

Pasal 22 Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik menyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dalam hal terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis pada hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun dapat diajukan melalui Sistem Elektronik dan/atau Loket Pertanahan. Namun, untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berdasarkan Akta PPAT, maka PPAT menyampaikan akta disertai dengan dokumen persyaratan dan pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah untuk keperluan pendaftaran (Pasal 25 Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik). Adapun dokumen persyaratan untuk keperluan pendaftaran permohonan meliputi:

1. Identitas para pihak;
2. Izin pemindahan hak, apabila dipersyaratkan;
3. Bukti pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak penghasilan; dan/atau
4. Dokumen persyaratan lainnya.

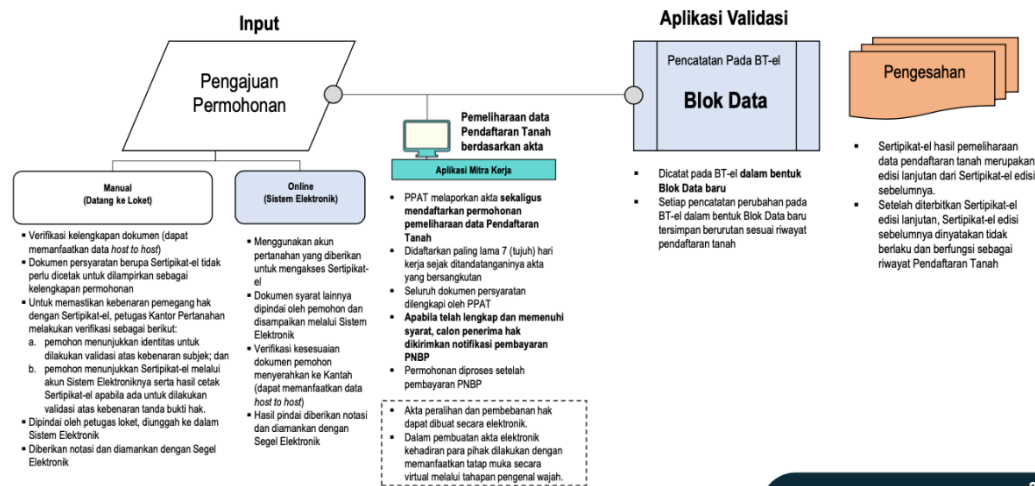
PPAT berkewajiban untuk bertanggung jawab dan menyimpan asli akta dan dokumen lainnya. Dalam pelaporan akta, lembar kedua dari Akta PPAT yang telah ditandatangani oleh para pihak, para

²⁰ Satriyo Ardi dan Bha'iq Roza, "Efektivitas Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik Aset Pemerintah", *UMPurwokerto Law Review*, Volume 4, Nomor 2, 2023, hlm. 314-315.

²¹ *Ibid*, hlm. 315.

saksi dan PPAT harus disampaikan ke Kantor Pertanahan setempat secara elektronik paling lambat 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta.

Gambar 5
Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Perubahan Data Fisik dan/atau Data Yuridis



Sumber: Seminar Nasional Jawa Barat 2023

Apabila terhadap akta dan dokumen persyaratan yang disampaikan oleh PPAT terdapat ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian isian data, dan/atau kesalahan isi dalam akta, maka berkas permohonan akan dikembalikan kepada PPAT untuk dilengkapi dan/atau diperbaiki. Akan tetapi, jika hasil pemeriksaan atas penyampaian akta dan dokumen persyaratan dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, maka PPAT akan menerima notifikasi melalui Sistem Elektronik bahwa permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat didaftarkan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Kabupaten Bandung mengatakan bahwa terdapat hal yang harus diperhatikan yaitu terdftarnya PPAT dalam sistem dan *Website* Mitra BPN yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Apabila belum terdaftar, maka PPAT wajib untuk datang ke Kantor Pertanahan untuk membuat akun Mitra BPN. Namun jika PPAT telah terdaftar dalam sistem dan *Website* Mitra BPN, maka PPAT wajib *Log-in* untuk dapat mengakses *Website*. Setelah terdaftar maka PPAT telah terhubung dengan sistem untuk mengupload akta maupun dokumen-dokumen terkait.

Lainnya, bahwa terdapat perbedaan dalam mempergunakan Sistem dan Dokumen Elektronik antara Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Kantor Pertanahan Kota Bandung menyatakan bahwa sistem yang diterapkan yaitu sistem *Hybrid*, di mana PPAT wajib mengupload dokumen-dokumen pendukung untuk peralihan suatu hak atas tanah dalam bentuk hasil scan. Nantinya akan ada Pihak Verifikator yang akan mengeluarkan pemberitahuan mengenai dokumen yang tidak sesuai diminta untuk segera memperbaiki atau mengupload kembali dokumen yang tidak sesuai tersebut. Lalu PPAT wajib untuk menyimpan asli dokumen yang telah diupload tersebut untuk selanjutnya asli dokumen tersebut di bawa ke Kantor Pertanahan yang dituju.

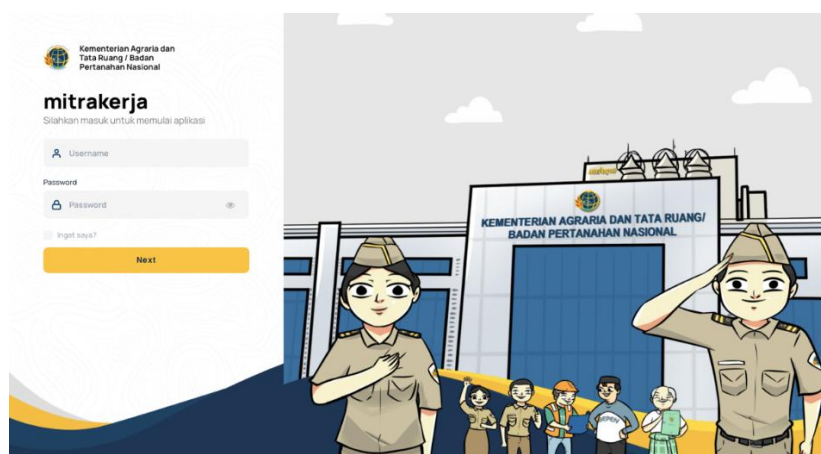
Namun, secara keseluruhan untuk Sistem Elektronik telah digunakan oleh BPN Kota Bandung, di mana hasilnya berupa Dokumen Elektronik juga telah digunakan.

Lain halnya dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang menyatakan bahwa hanya menggunakan beberapa Sistem Elektronik di Kabupaten Bandung, di mana sistem peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menganut sistem gabungan tetapi masih condong menggunakan Sistem Lama. Akan tetapi untuk pengunggahan dokumen-dokumen juga sudah terintegrasi dengan elektronik terutama untuk pencocokan beberapa data dan dokumen di buku tanah elektronik. Sistem Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung mulai diperkenalkan pada bulan Juli tahun 2024 dan sudah mulai diterapkan.

Kemudian, hasil wawancara dengan salah satu PPAT di Kota Bandung, menjelaskan bahwa PPAT juga wajib untuk melampirkan Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang berisi mengenai kesesuaian dokumen fisik yang di unggah ke sistem elektronik dan menyimpan asli akta dan seluruh dokumen persyaratan untuk keperluan dikemudian hari. Selanjutnya salah satu PPAT Kota Bandung lainnya menambahkan bahwa setelah semua berkas yang di upload telah diterima tanpa kesalahan, selanjutnya PPAT melakukan pendaftaran untuk keperluan penyeteroran dokumen-dokumen fisik untuk selanjutnya di proses oleh pihak Kantor BPN setempat. Apalagi dengan diterapkannya Sertipikat Elektronik mewajibkan Sertipikat Analog untuk dialihmediakan menjadi Sertipikat Elektronik.

Sama halnya dengan PPAT Kabupaten Bandung yang menjelaskan bahwa pembuatan akta masih dilakukan secara konvensional, yang mengandung unsur-unsur yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dihadapan pejabat di wilayah kerajanya. Selain itu, untuk membuat Akta PPAT, para pihak harus memenuhi persyaratan formal, yaitu identitas dan data para pihak, objek jual beli, bukti keadaan tanah, yaitu pembayaran pajak, apakah tanah tersebut memiliki hak tanggungan atau tidak, dan bahwa tanah tersebut tidak bersengketa.²²

Gambar 6
Website Mitra Kerja ATR/BPN



Sumber: akta.atrbpn.go.id

²² Lisa Ayu Ningsih (et.al), "Responsibilities of Land Deed Officers (PPAT) For Selling Buying Deed", *Budapest International Research And Critics Institute Journal*, Volume 5, Nomor 3, August 2022, hlm. 19781.

Kemudian apabila PPAT telah terdaftar dan terdapat akta peralihan hak misalnya akibat jual beli, maka dapat mengakses melalui web dengan memasukkan:

1. Identitas Para Pihak;
2. PPh (Pajak Penghasilan) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) telah tervalidasi;
3. Sertipikat;
4. Akta AJB;
5. PBB;
6. Keabsahan;
7. Surat Pengantar Akta yang dikeluarkan oleh Kantor BPN;

Selanjutnya mengakses Pelayanan Online Sertipikat Terintegrasi (PASTI) yang kemudian melakukan *upload* kembali, yaitu:

1. Sertipikat Asli;
2. Surat Informasi Nilai Tanah;
3. Surat Pengecekan Sertipikat;
4. PBB;
5. Surat Validasi PPh;
6. AJB Lembar Kedua;
7. Surat Kuasa dari Pembeli ke Notaris dan Staf untuk Balik Nama;
8. Surat Pernyataan Pembayaran BPHTB dan Surat Pernyataan Pembayaran PPh;
9. Surat Pernyataan Kesepakatan Nilai Transaksi oleh Penjual dan Pembeli;
10. Surat Pernyataan Pasal 100 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
11. Legalisir Fotocopy;
12. Melampirkan Fotocopy Kwitansi; dan
13. Bukti Bayar Pajak-Pajak (BPHTB beserta validasi dan PPh beserta validasi)

Semua dokumen-dokumen pendukung syarat Peralihan Hak untuk pendaftaran tanah, terlebih dahulu harus dialihmediakan dan/atau harus berbentuk Dokumen Elektronik. Dalam Sistem Elektronik terdapat 2 (dua) jenis Dokumen Elektronik, yaitu:

1. Dokumen Digitasi

Dokumen Elektronik Digitasi adalah dokumen konvensional yang dialihmediakan dengan cara di scan lalu File yang telah di scan berbentuk digital dan di unggah pada aplikasi Mitra BPN seperti : Identitas Penduduk para pihak, Pajak Bumi dan Bangunan, Akta Jual Beli, Sertipikat Analog (apabila belum dialihmediakan), Bukti Bayar Pajak (BPHTB dan PPh), dan Pernyataan Keabsahan.

2. Dokumen Digitalisasi

Dokumen Elektronik Digitalisasi adalah dokumen yang dari awal pembuatan sampai dengan *output* berbentuk digital, contohnya yaitu Sertipikat Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Surat Perintah Setor, dan Surat Pengantar Akta.

Dokumen Elektronik tersebut mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang sama kuatnya. Dokumen tersebut akan dibubuhkan Tanda Tangan Elektronik dan Segel Elektronik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Sebelum diterapkannya sistem elektronik, PPAT mengumpulkan dokumen-dokumen pendukung sesuai dengan aturan lalu diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Namun setelah diterapkannya sistem elektronik, sebelum menyerahkan dokumen fisik kepada Kantor Pertanahan, PPAT wajib untuk mengalih mediakan dan mengunggah dokumen-dokumen pendukung sesuai yang telah disebutkan di atas.

Setelah PPAT mengunggah dokumen-dokumen persyaratan Pendaftaran Tanah, maka selanjutnya pihak verifikator akan memeriksa dokumen-dokumen tersebut sebagaimana dalam alam Pasal 23 ayat (7) Permen ATR/BPN Dokumen Elektronik menyebutkan bahwa dalam hal hasil verifikasi dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka hasil pemindai dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik serta permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

Apabila terdapat perubahan data maka perubahan blok data akan di sahkan dengan Tanda Tangan Elektronik dari pejabat yang berwenang. Selanjutnya apabila proses elektronik telah dipenuhi maka untuk beberapa pengurusan yang mengubah data tanah, maka asli sertipikat (apabila masih berbentuk analog) dan dokumen-dokumen persyaratan wajib untuk diberikan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dialihmediakan dan dibalik nama.

Berdasarkan tersebut di atas, jelas bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam hal pendaftaran tanah, yaitu pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang menjadi dasar bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, memastikan baik penjual dan pembeli telah melakukan pembayaran pajak, serta menyampaikan Akta PPAT dan dokumen persyaratan lainnya yang diperlukan dengan cara alih media melalui Sistem Elektronik, di mana PPAT harus telah terdaftar dalam sistem dan *Website* Mitra BPN yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN.

PENUTUP

Sistem Elektronik dalam pertanahan telah diterapkan secara bertahap. Peralihan dari sistem konvensional ke digital sudah mulai mencakup beberapa sektor pengurusan pertanahan, namun secara keseluruhan kesiapan Kementerian ATR/BPN dalam menerapkan Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik masih sangat rendah. Berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa angka rata-rata kesiapan elektronik dan kesiapan PPAT masih sangat rendah. Dalam menerapkan sistem elektronik, masih banyak PPAT yang tidak mengerti dan kurang paham dengan sistem elektronik. Artinya kesiapan Kantor Pertanahan membutuhkan juga kesiapan PPAT dalam mendukung penerapan sistem elektronik secara menyeluruh.

Pendaftaran Tanah secara elektronik telah menjamin kepastian hukum. Hal ini telah diatur tersendiri dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menjamin kepastian hukum sistem elektronik serta dokumen-dokumen elektronik yang mendukung

pendaftaran tanah. Selain itu peran PPAT menjamin segala dokumen-dokumen pendukung yang dialihmediakan telah sesuai aslinya dan PPAT menjamin kebenarannya. Pemerintah yang dibantu oleh PPAT dalam mengumpulkan dan menjamin keaslian dokumen-dokumen untuk peralihan hak yang selanjutnya pemerintah akan mengeluarkan sertipikat tanah yang berbentuk elektronik. Dokumen-dokumen tersebut selanjutnya di bubuhkan Segel Elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Nasional (Sejarah dan Politik Hukum Pertanahan, Hak Menguasai Negara, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah)*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta: 2022.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan: 2022.
- Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003.
- Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok: 2017.
- Urip _____, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta: 2010.

Jurnal

- Atfi Faramadina, "Kesiapan Menuju Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia", https://repository.stpn.ac.id/4030/1/ATFI%20FARAMADINA_19283289_1.pdf, diakses pada tanggal 10 September 2024 pukul 14:50 WIB.
- Endang Pandamdari, "Juridical Analysis of The Transfer of Land Rights That Was Not Made Before The PPPAT", *SDG: Journal of Law and Sustainable Development*, Volume 11, Nomor 12, 2023.
- Ika Sulistiyowati and Prasetijo Rijadi, "Problems of Authority of Land Deed Making Officials in The Transfer of Rights in Surabaya", *De Recht: Journal of Police and Law Enforcement*, Volume 2, Nomor 2, May 2024.
- James Yoseph, "The Role Land Deed Official in The Registration of Land Proprietary Rights to Guarantee Legal Certainty for Communities in Jayapura City", *The Seybold Report*, Volume 18, Nomor 03, 2023, hlm. 1121.
- Lisa Ayu Ningsih (et.al), "Responsibilities of Land Deed Officers (PPAT) For Selling Buying Deed", *Budapest International Research and Critics Institute Journal*, Volume 5, Nomor 3, August 2022.
- Mohammad Rizqi, "Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, Dan Alternatif Kebijakan", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 12, Nomor 2, November 2023.
- Nur Hidayani, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *SASI*, Volume 27, Nomor 3, Juli-September 2021.

- Nurul Farahzita dan Fransiscus Xaverius, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik", *Jurnal Ilmu Hukum the Juris*, Volume VI, Nomor 1, Juni 2022.
- Relinawati Simanjuntak (et.al), "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Negara (Lahan Kosong) Yang dikuasai Oleh Masyarakat", *Lex Administratum*, Volume XI, Nomor 04, Mei 2023.
- Reni Anggriani dan Yossica Ariatami, "Deed of The Official Making of Electronic Land Deeds in Relation to The Law of Proof", *Atlantis Press: ICOSI-HESS 2022, ASSEHR 710*, December 2022.
- Satriyo Ardi dan Bha'iq Roza, "Efektivitas Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik Aset Pemerintah", *UMPurwokerto Law Review*, Volume 4, Nomor 2, 2023.
- Tri Tamtomo, "Kesiapan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga", Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024.
- Yoedi Prayogi (et.al), "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)", *Jurnal Meta Hukum*, Volume 2, Nomor 1, Maret 2023, hlm. 34.
- Yuzi Afif dan Muhammad Afif, "Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah", *Unes Law Review*, Volume 6, Nomor 2, Desember 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Sumber Lain

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah