

**KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH  
ELEKTRONIK DAN PERAN NOTARIS/PPAT DALAM  
TRANSFORMASI DIGITAL AGRARIA DI INDONESIA**

**Edia Dian Ariyani<sup>1</sup>, Najwa Putri Diva<sup>2</sup>**

**Universitas Pancasila**

**Email: [edcgsrswn@gmail.com](mailto:edcgsrswn@gmail.com)<sup>1</sup>, [najwaputri1510@gmail.com](mailto:najwaputri1510@gmail.com)<sup>2</sup>**

**Abstrak**

Penelitian ini membahas efektivitas pendaftaran tanah elektronik dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia serta menganalisis peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam implementasinya. Pendaftaran tanah elektronik merupakan transformasi digital dalam sistem administrasi pertanahan yang didasarkan pada UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, serta didukung UU ITE dan PP Nomor 71 Tahun 2019. Hasil kajian menunjukkan bahwa sistem ini mampu meningkatkan kepastian hukum melalui peningkatan akurasi data, efisiensi pelayanan, transparansi proses, serta penguatan asas publisitas dalam hukum pertanahan. Sertipikat elektronik juga memperkuat fungsi pembuktian hak atas tanah serta mengurangi risiko sengketa dan pemalsuan dokumen. Namun, efektivitasnya masih menghadapi kendala berupa keterbatasan infrastruktur teknologi, rendahnya literasi digital masyarakat, serta isu keamanan siber dan perlindungan data pribadi. Di sisi lain, Notaris dan PPAT memiliki peran strategis sebagai pejabat umum yang menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah melalui akta otentik yang kini terintegrasi dalam sistem elektronik. Tanggung jawab mereka meliputi verifikasi dokumen, penggunaan tanda tangan elektronik, serta memastikan validitas data dalam sistem BPN. **Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah Elektronik, Kepastian Hukum, Notaris/PPAT.

**Abstract**

*This study examines the effectiveness of electronic land registration in ensuring legal certainty over land rights in Indonesia and analyzes the role and responsibilities of Notaries/Land Deed Officials (PPAT) in its implementation. Electronic land registration represents a digital transformation of the land administration system, grounded in the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation No. 24 of 1997, Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 1 of 2021, and supported by the Electronic Information and Transactions Law and Government Regulation No. 71 of 2019. The findings indicate that this system enhances legal certainty by improving data accuracy, service efficiency, procedural transparency, and strengthening the publicity principle in land law. Electronic certificates also reinforce evidentiary functions of land rights while reducing disputes and document forgery. However, its effectiveness is still challenged by uneven technological infrastructure, low digital literacy among the public, and cybersecurity and data protection issues. Meanwhile, Notaries and PPAT play a strategic role as public officials ensuring the legality of land rights transfers through authentic deeds integrated into the electronic system. Their responsibilities include document verification, the use of electronic signatures, and ensuring data validity within the National Land Agency system.*

**Keywords:** *Electronic Land Registration, Legal Certainty, Notary/PPAT*

## PENDAHULUAN

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah serta menjamin tertib administrasi pertanahan. Dalam konteks negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam bidang pertanahan, harus berorientasi pada kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Pendaftaran tanah sebagai instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah telah diatur secara normatif dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur secara komprehensif mengenai proses pengumpulan data fisik dan yuridis, pembukuan tanah, penerbitan sertipikat, serta pemeliharaan data pertanahan. Dalam perkembangan selanjutnya, dinamika kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan publik yang cepat, transparan, dan efisien mendorong pemerintah melakukan transformasi digital dalam sistem administrasi pertanahan melalui implementasi pendaftaran tanah elektronik.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah elektronik merupakan inovasi dalam sistem hukum agraria yang memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi untuk mendukung proses pendaftaran, penyimpanan, dan pengelolaan data pertanahan secara digital. Transformasi ini secara normatif memperoleh dasar hukum melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang mengatur bahwa sertipikat tanah tidak lagi hanya berbentuk fisik, melainkan dapat diterbitkan dalam bentuk elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Selain itu, keberadaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 serta Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik turut memperkuat legitimasi penggunaan dokumen elektronik dalam administrasi pemerintahan. Perubahan ini menandai pergeseran paradigma dalam sistem pendaftaran tanah dari sistem manual-konvensional menuju sistem digital berbasis data yang terintegrasi. Perubahan tersebut tidak hanya berdampak pada aspek teknis administrasi, tetapi juga membawa implikasi hukum yang signifikan terhadap jaminan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, suatu sistem hukum dikatakan memberikan kepastian apabila mampu menghasilkan aturan yang jelas, konsisten, dapat diprediksi, serta dapat ditegakkan secara efektif dalam praktik. Pendaftaran tanah elektronik diharapkan mampu memenuhi unsur tersebut melalui digitalisasi data pertanahan yang terintegrasi, sehingga mengurangi potensi kesalahan administratif, tumpang tindih kepemilikan, serta praktik pemalsuan sertipikat yang selama ini menjadi persoalan dalam sistem pertanahan konvensional. Selain itu, sistem elektronik juga memperkuat asas publisitas dalam hukum pertanahan, di mana data mengenai status hak atas tanah dapat diakses dan diverifikasi secara lebih cepat oleh pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi, dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah elektronik tidak hanya

---

<sup>1</sup> Adelina, A. A., & Sendrawan, T. (2025). Analisis Yuridis Pembuatan Akta Elektronik Oleh Ppat Dalam Perspektif Pp 18/2021: Peluang, Tantangan, Dan Implikasi Terhadap Kepastian Hukum. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 13(3), 904-916.

merupakan inovasi teknologi, tetapi juga merupakan instrumen hukum untuk memperkuat jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria.<sup>2</sup>

Namun demikian, transformasi digital dalam sistem pendaftaran tanah tidak dapat dilepaskan dari peran strategis Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bagian penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah. Dalam konteks pendaftaran tanah elektronik, peran Notaris dan PPAT tidak mengalami pengurangan, melainkan mengalami perluasan fungsi yang mencakup validasi data, verifikasi dokumen, serta integrasi akta ke dalam sistem elektronik Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta yang dibuat oleh PPAT tetap menjadi dasar utama dalam proses pendaftaran tanah, namun kini harus disesuaikan dengan sistem digital melalui pengunggahan data ke platform elektronik yang terhubung secara nasional. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai garda terdepan dalam menjamin keabsahan formil dan materiil dari setiap perbuatan hukum pertanahan.<sup>3</sup>

Perubahan sistem ini juga menuntut adanya peningkatan profesionalitas dan kompetensi teknologi informasi bagi Notaris dan PPAT. Dalam era digital, kemampuan memahami sistem elektronik, tanda tangan digital, keamanan data, serta prosedur administrasi berbasis online menjadi bagian penting dari pelaksanaan tugas jabatan mereka. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang mewajibkan Notaris dan PPAT untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketidaktepatan dalam proses verifikasi data atau kesalahan dalam input sistem elektronik dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, termasuk sengketa pertanahan, pembatalan akta, maupun tanggung jawab hukum secara perdata, administratif, dan bahkan pidana. Dengan demikian, peran Notaris dan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menjadi semakin kompleks karena tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum konvensional, tetapi juga mencakup aspek teknologi dan keamanan informasi.

Di sisi lain, implementasi pendaftaran tanah elektronik masih menghadapi berbagai tantangan yang memengaruhi efektivitasnya dalam mewujudkan kepastian hukum. Tantangan tersebut antara lain adalah keterbatasan infrastruktur teknologi informasi di beberapa daerah, rendahnya literasi digital masyarakat, serta potensi ancaman keamanan siber yang dapat mengganggu integritas data pertanahan. Selain itu, masih diperlukan harmonisasi regulasi antara berbagai peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam implementasi sertipikat elektronik, khususnya dalam aspek pembuktian di pengadilan dan pengakuan dalam hubungan hukum keperdataan. Oleh karena itu, keberhasilan transformasi digital dalam sistem agraria tidak hanya bergantung pada aspek teknologi, tetapi juga pada kesiapan regulasi, sumber daya manusia, dan kelembagaan yang mendukung.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah elektronik merupakan langkah strategis dalam reformasi hukum agraria Indonesia yang bertujuan memperkuat kepastian hukum hak atas tanah melalui digitalisasi sistem administrasi

---

<sup>2</sup> Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan sertifikat elektronik untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah dalam upaya pencegahan mafia tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382-3392.

<sup>3</sup> Djakartara, V., Paserangi, H., & Nur, S. S. (2023). Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Amsir Law Journal*, 4(2), 183-193.

<sup>4</sup> Al Qindy, F. H., & Suparidho, F. (2026). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah Elektronik di Indonesia. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 9(3), 2800-2805.

pertanahan. Di sisi lain, Notaris dan PPAT tetap memiliki peran yang sangat vital dalam menjamin validitas, keabsahan, dan keamanan data hukum pertanahan dalam sistem elektronik tersebut. Oleh karena itu, kajian mengenai kepastian hukum pendaftaran tanah elektronik dan peran Notaris/PPAT dalam transformasi digital agraria menjadi penting untuk memastikan bahwa perkembangan teknologi tetap sejalan dengan prinsip-prinsip dasar hukum, khususnya dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi masyarakat di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji norma-norma hukum positif yang berlaku terkait pendaftaran tanah elektronik dan peran Notaris/PPAT dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan analitis terhadap doktrin hukum. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, UU ITE, serta peraturan terkait lainnya, dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, serta literatur hukum. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan penalaran deduktif untuk menarik kesimpulan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Efektivitas Pendaftaran Tanah Elektronik Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Landasan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tata cara pendaftaran tanah, pengumpulan data fisik dan yuridis, pembukuan tanah, penerbitan sertipikat, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Seiring perkembangan teknologi informasi dan tuntutan pelayanan publik yang semakin modern, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengembangkan sistem pendaftaran tanah elektronik sebagai bagian dari transformasi digital dalam pelayanan pertanahan.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah elektronik merupakan sistem pelayanan pertanahan yang memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi dalam proses pengelolaan data, penerbitan dokumen, serta penyimpanan arsip pertanahan secara digital. Dasar hukum utama pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik saat ini terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Regulasi tersebut mengatur bahwa sertipikat yang sebelumnya berbentuk dokumen fisik dapat diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat konvensional. Selain itu, pelaksanaan sistem elektronik dalam administrasi pemerintahan juga memperoleh legitimasi dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan

---

<sup>5</sup> Susanto, D., & Haiti, D. (2025). Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Terhadap Pinjaman Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4), 4117-4127.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, serta Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Secara konseptual, efektivitas pendaftaran tanah elektronik dapat diukur melalui kemampuannya dalam mewujudkan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dalam konteks tersebut, digitalisasi sistem pertanahan membawa berbagai keuntungan yang berkontribusi terhadap peningkatan kepastian hukum. Salah satu manfaat utama adalah meningkatnya akurasi dan keamanan data pertanahan. Melalui sistem elektronik, seluruh data fisik dan yuridis tanah tersimpan dalam basis data digital yang terintegrasi sehingga mengurangi risiko kehilangan dokumen, kerusakan arsip, maupun pemalsuan sertipikat yang selama ini menjadi salah satu persoalan dalam administrasi pertanahan.

Penerapan sertipikat elektronik juga meningkatkan transparansi dalam proses pelayanan pertanahan. Pada sistem konvensional, masyarakat sering menghadapi kendala berupa lamanya proses pelayanan, ketidakjelasan tahapan administrasi, serta potensi penyalahgunaan kewenangan oleh oknum tertentu. Dengan sistem elektronik, setiap tahapan pelayanan dapat ditelusuri secara digital sehingga menciptakan mekanisme pengawasan yang lebih efektif. Transparansi tersebut selaras dengan prinsip-prinsip *good governance* yang menekankan akuntabilitas, efisiensi, dan keterbukaan dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Oleh karena itu, pendaftaran tanah elektronik dapat menjadi sarana untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan serta memperkuat perlindungan hak-hak keperdataan atas tanah.<sup>6</sup>

Dari aspek kepastian hukum, pendaftaran tanah elektronik juga mendukung terwujudnya asas publisitas dalam hukum pertanahan. Asas publisitas menghendaki agar data mengenai hak atas tanah dapat diketahui oleh pihak yang berkepentingan sehingga mencegah terjadinya sengketa maupun tumpang tindih hak. Dengan adanya sistem digital yang terintegrasi, akses terhadap informasi pertanahan menjadi lebih mudah dan cepat. Data mengenai status hak atas tanah, pemegang hak, luas tanah, maupun riwayat peralihan hak dapat diverifikasi secara elektronik sehingga meminimalkan kemungkinan terjadinya transaksi atas tanah yang bermasalah. Kondisi ini pada akhirnya memperkuat fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Efektivitas pendaftaran tanah elektronik juga terlihat dari kemampuannya mendukung program reformasi birokrasi dan percepatan pelayanan publik. Sebelum adanya digitalisasi, banyak proses administrasi pertanahan yang memerlukan waktu lama karena dilakukan secara manual. Melalui sistem elektronik, proses pendaftaran, pemeliharaan data, peralihan hak, hingga penerbitan sertipikat dapat dilakukan secara lebih cepat dan efisien. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang mengharuskan setiap penyelenggara pelayanan publik memberikan pelayanan yang cepat, mudah, terjangkau, dan terukur. Dengan demikian, pendaftaran tanah elektronik tidak hanya berfungsi sebagai inovasi teknologi, tetapi juga sebagai instrumen hukum untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Kusumadewi, N. M., Pujiwati, Y., & Nurhayati, E. (2024). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur yang Tidak Terverifikasi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4), 9291-9300.

<sup>7</sup> Nuryanti, D. (2024). Optimalisasi Mekanisme Kontrol pada Sertipikat Elektronik Sebagai Upaya Yuridis Meningkatkan Kepastian Hukum dalam Jaminan Kredit. *UNES Law Review*, 6(4), 12011-12019.

Meskipun demikian, efektivitas pendaftaran tanah elektronik dalam mewujudkan kepastian hukum masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah belum meratanya infrastruktur teknologi informasi di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai negara kepulauan dengan kondisi geografis yang beragam, tidak semua daerah memiliki akses internet yang memadai untuk mendukung pelaksanaan sistem elektronik secara optimal. Akibatnya, implementasi pendaftaran tanah elektronik di beberapa daerah masih mengalami hambatan teknis yang dapat memengaruhi kualitas pelayanan. Selain itu, tingkat literasi digital masyarakat yang berbeda-beda juga menjadi faktor yang perlu diperhatikan karena tidak semua pemegang hak atas tanah memahami mekanisme penggunaan layanan elektronik.

Tantangan lainnya berkaitan dengan keamanan siber dan perlindungan data pribadi. Dalam sistem elektronik, data pertanahan merupakan aset strategis yang memiliki nilai hukum dan ekonomi tinggi. Oleh karena itu, pemerintah harus menjamin keamanan sistem dari ancaman peretasan, manipulasi data, maupun penyalahgunaan informasi oleh pihak yang tidak berwenang. Perlindungan terhadap data elektronik tersebut memperoleh dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi yang mengharuskan setiap pengendali data menerapkan langkah-langkah keamanan yang memadai untuk melindungi data pribadi masyarakat. Keberhasilan pendaftaran tanah elektronik sangat bergantung pada kemampuan pemerintah dalam membangun sistem keamanan informasi yang andal dan terpercaya.

Selain persoalan teknis, terdapat pula tantangan normatif yang berkaitan dengan sinkronisasi peraturan perundang-undangan. Meskipun sertipikat elektronik telah memiliki dasar hukum melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, masih terdapat kebutuhan untuk memperkuat legitimasi pengaturan tersebut melalui harmonisasi dengan berbagai regulasi di bidang pertanahan, administrasi pemerintahan, serta transaksi elektronik. Harmonisasi regulasi diperlukan agar tidak menimbulkan keraguan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat elektronik dalam praktik peradilan maupun dalam hubungan hukum keperdataan. Kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh kecanggihan teknologi, tetapi juga oleh kejelasan norma hukum yang menjadi dasar pelaksanaannya.

Pada akhirnya, efektivitas pendaftaran tanah elektronik dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dapat dikatakan cukup menjanjikan karena mampu meningkatkan akurasi data, mempercepat pelayanan, memperkuat transparansi, serta mengurangi potensi sengketa dan pemalsuan dokumen pertanahan. Keberadaan sistem elektronik sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun demikian, efektivitas tersebut harus didukung oleh kesiapan infrastruktur teknologi, keamanan sistem informasi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta harmonisasi regulasi yang komprehensif. Dengan dukungan tersebut, pendaftaran tanah elektronik berpotensi menjadi instrumen yang efektif dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat bagi masyarakat Indonesia.<sup>8</sup>

## **2. Peran Dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik**

Implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik di Indonesia membawa perubahan signifikan terhadap peran dan tanggung jawab Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem hukum pertanahan nasional. Transformasi digital ini tidak hanya

---

<sup>8</sup> Zamil, Y. S., Eprilia, F. F., Firdaus, H., Maharso, T., & Rizal, N. (2024). Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia: Dalam Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1305-1322.

mengubah bentuk dokumen dari konvensional menjadi elektronik, tetapi juga menggeser pola kerja, mekanisme verifikasi, serta tanggung jawab hukum para pejabat umum dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. Secara normatif, kedudukan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam konteks pendaftaran tanah elektronik, kedua jabatan ini tetap memegang peran strategis sebagai pihak yang memastikan keabsahan formil dan materiil dari setiap perbuatan hukum terkait hak atas tanah sebelum didaftarkan secara elektronik ke sistem Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>9</sup>

Dalam sistem pendaftaran tanah elektronik yang diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, Notaris dan PPAT berperan sebagai garda terdepan dalam proses pembuktian peralihan hak atas tanah. PPAT memiliki kewenangan utama untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak, seperti Akta Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, dan pembebanan hak tanggungan. Akta PPAT tersebut kini tidak hanya dibuat dalam bentuk fisik, tetapi juga harus diintegrasikan ke dalam sistem elektronik yang terhubung dengan database pertanahan nasional. Dengan demikian, PPAT tidak lagi hanya bertugas membuat akta, tetapi juga bertanggung jawab memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam sistem elektronik sesuai dengan dokumen asli, valid, dan tidak mengandung cacat hukum.

Dasar hukum mengenai kekuatan pembuktian akta otentik tetap mengacu pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam konteks ini, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Dengan masuknya sistem elektronik, kekuatan pembuktian tersebut tidak berkurang, karena Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang perubahan atas UU ITE mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah sepanjang memenuhi persyaratan keandalan sistem elektronik dan dapat dijamin keutuhannya. Oleh karena itu, akta PPAT yang telah dikonversi ke dalam bentuk elektronik tetap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta konvensional.

Notaris dalam konteks pendaftaran tanah elektronik memiliki peran yang lebih luas, khususnya dalam memberikan legal opinion, melakukan verifikasi dokumen pendukung, serta memastikan bahwa para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah memiliki kecakapan hukum dan tidak berada dalam kondisi cacat kehendak. Hal ini sejalan dengan Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris yang mewajibkan Notaris bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam sistem elektronik, Notaris juga dituntut untuk mampu beradaptasi dengan penggunaan sistem digital, termasuk penggunaan tanda tangan elektronik tersertifikasi sebagaimana diatur dalam UU ITE. Tanda tangan elektronik ini menjadi elemen penting dalam menjamin keaslian dan integritas dokumen yang dibuat secara digital.

Peran Notaris dan PPAT juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap pembuatan akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Dalam sistem elektronik, prinsip kehati-hatian ini semakin penting karena risiko kesalahan input data atau manipulasi informasi dapat berdampak langsung terhadap database pertanahan nasional.

---

<sup>9</sup> Kanza, M., Sudirman, M., & Djaja, B. (2024). Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik. *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, 3(3), 234-248.

Oleh karena itu, PPAT wajib melakukan verifikasi menyeluruh terhadap data fisik dan yuridis tanah sebelum akta dibuat dan diunggah ke sistem elektronik. Kesalahan dalam proses ini dapat menimbulkan tanggung jawab hukum, baik secara perdata, administratif, maupun pidana, apabila terbukti adanya kelalaian atau kesengajaan yang menyebabkan kerugian pihak lain. Dari sisi tanggung jawab hukum, Notaris dan PPAT memiliki tanggung jawab yang melekat terhadap akta yang dibuatnya. Dalam UU Jabatan Notaris, khususnya Pasal 65, ditegaskan bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan kepada pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris bersifat melekat dan tidak hilang meskipun terjadi perubahan sistem administrasi dari konvensional ke elektronik. Demikian pula PPAT bertanggung jawab secara administratif dan etik atas setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN mengenai kode etik PPAT. Dalam konteks pendaftaran tanah elektronik, tanggung jawab ini menjadi semakin kompleks karena mencakup validitas data digital, keamanan dokumen elektronik, serta keabsahan proses unggah data ke sistem BPN.

Implementasi sistem elektronik juga menuntut adanya peningkatan kompetensi teknologi informasi bagi Notaris dan PPAT. Hal ini sejalan dengan prinsip profesionalitas yang diatur dalam UU Jabatan Notaris dan regulasi PPAT. Notaris dan PPAT tidak lagi hanya dituntut memahami hukum pertanahan secara konvensional, tetapi juga harus memahami sistem digital, keamanan data, serta mekanisme kerja platform elektronik yang digunakan oleh BPN. Tanpa pemahaman yang memadai, risiko kesalahan dalam proses pendaftaran tanah elektronik akan semakin tinggi, yang pada akhirnya dapat mengganggu kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional. Selain itu, Notaris dan PPAT juga memiliki peran penting dalam mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Dengan sistem elektronik, data pertanahan menjadi lebih terbuka dan terintegrasi, sehingga potensi tumpang tindih kepemilikan tanah dapat diminimalkan. Namun demikian, validitas data awal tetap sangat bergantung pada akurasi akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa setiap transaksi yang dituangkan dalam akta telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Kegagalan dalam memastikan keempat syarat tersebut dapat berakibat pada batalnya perjanjian dan menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Dalam perspektif administrasi pertanahan, integrasi Notaris dan PPAT ke dalam sistem elektronik juga mendukung prinsip *single window system* yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN. Sistem ini bertujuan menyederhanakan proses pelayanan pertanahan agar lebih cepat, transparan, dan efisien. Notaris dan PPAT menjadi bagian penting dalam rantai administrasi ini karena mereka merupakan pihak yang pertama kali memvalidasi peralihan hak sebelum data tersebut masuk ke sistem nasional. Dengan demikian, kualitas data pertanahan elektronik sangat bergantung pada integritas dan profesionalitas Notaris serta PPAT dalam menjalankan tugasnya. Namun demikian, tantangan dalam implementasi ini tidak dapat diabaikan. Salah satunya adalah risiko penyalahgunaan sistem elektronik, seperti pemalsuan data digital atau akses tidak sah terhadap sistem pertanahan. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT harus bekerja sama dengan BPN dalam menjaga keamanan sistem, termasuk penggunaan sertifikat digital, autentikasi berlapis, serta sistem *audit trail* yang dapat menelusuri setiap perubahan data. Hal ini sejalan dengan prinsip keamanan sistem elektronik sebagaimana diatur dalam UU ITE dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019.

Peran dan tanggung jawab Notaris serta PPAT dalam implementasi pendaftaran tanah elektronik tetap bersifat fundamental, bahkan semakin kompleks dan strategis. Mereka tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum, validator data pertanahan, serta penghubung utama antara masyarakat dan sistem

administrasi pertanahan digital. Dengan dasar hukum yang kuat melalui UU Jabatan Notaris, PPAT, UUPA, PP 24 Tahun 1997, PP 37 Tahun 1998 jo. PP 24 Tahun 2016, serta regulasi sistem elektronik seperti UU ITE dan PP 71 Tahun 2019, keberadaan Notaris dan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menjadi elemen kunci dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia di era digital.<sup>10</sup>

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah elektronik merupakan inovasi penting dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bertujuan memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Implementasi sistem ini yang diperkuat melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 serta dukungan regulasi UU ITE dan PP Nomor 71 Tahun 2019, menunjukkan bahwa transformasi digital dalam layanan pertanahan mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, akurasi data, serta mempercepat proses administrasi pertanahan. Selain itu, pendaftaran tanah elektronik juga memperkuat asas publisitas dalam hukum pertanahan, sehingga mengurangi potensi sengketa, tumpang tindih hak, serta praktik pemalsuan sertipikat. Meskipun demikian, efektivitasnya masih dipengaruhi oleh berbagai tantangan seperti keterbatasan infrastruktur teknologi, rendahnya literasi digital masyarakat di beberapa daerah, serta isu keamanan siber dan perlindungan data pribadi yang memerlukan penguatan regulasi dan sistem pengamanan yang lebih komprehensif.

Selanjutnya, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung implementasi pendaftaran tanah elektronik. Berdasarkan UU Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT, serta ketentuan dalam KUHPdata, Notaris dan PPAT tetap menjadi pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Dalam sistem elektronik, peran mereka tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup verifikasi data, validasi dokumen, penggunaan tanda tangan elektronik, serta penginputan data ke sistem digital BPN. Tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT tetap melekat terhadap setiap akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk fisik maupun elektronik, sehingga menuntut adanya profesionalitas, kehati-hatian, serta penguasaan teknologi informasi. Dengan demikian, keberadaan Notaris dan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik menjadi elemen kunci dalam menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa pertanahan, serta mendukung terwujudnya sistem administrasi pertanahan yang modern, transparan, dan terintegrasi.

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu terus memperkuat infrastruktur teknologi informasi di seluruh wilayah Indonesia agar implementasi pendaftaran tanah elektronik dapat berjalan secara merata dan efektif, termasuk di daerah terpencil. Selain itu, diperlukan peningkatan literasi digital masyarakat melalui sosialisasi dan edukasi yang berkelanjutan agar pemegang hak atas tanah mampu memahami dan memanfaatkan layanan elektronik dengan baik. Dari sisi regulasi, perlu dilakukan harmonisasi dan penguatan norma hukum yang mengatur sertipikat elektronik agar memiliki legitimasi yang lebih kuat, terutama dalam aspek pembuktian di pengadilan dan kepastian hukum jangka panjang.

Di sisi lain, Notaris dan PPAT perlu meningkatkan kompetensi tidak hanya dalam bidang hukum pertanahan, tetapi juga dalam pemanfaatan teknologi informasi dan sistem digital pertanahan. Pelatihan dan sertifikasi berbasis digital harus diperkuat untuk memastikan bahwa setiap akta yang dihasilkan memenuhi prinsip kehati-hatian, validitas, dan keamanan data. Selain itu, kerja sama antara Notaris, PPAT, dan BPN perlu ditingkatkan dalam rangka penguatan sistem keamanan data, termasuk penerapan audit trail, tanda tangan elektronik tersertifikasi, serta sistem verifikasi berlapis untuk mencegah potensi penyalahgunaan sistem. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan pendaftaran tanah elektronik dapat benar-benar menjadi instrumen yang efektif dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia secara berkelanjutan.

---

<sup>10</sup> Rabbani, M. F. A., Perdana, D. A., Negara, C. P., Fikri, M. A. H., & Niravita, A. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(1), 211-220.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adelina, A. A., & Sendrawan, T. (2025). Analisis Yuridis Pembuatan Akta Elektronik Oleh Ppat Dalam Perspektif Pp 18/2021: Peluang, Tantangan, Dan Implikasi Terhadap Kepastian Hukum. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 13(3), 904-916.
- Al Qindy, F. H., & Suparidho, F. (2026). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah Elektronik di Indonesia. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 9(3), 2800-2805.
- Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan sertifikat elektronik untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah dalam upaya pencegahan mafia tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382-3392.
- Djakartara, V., Paserangi, H., & Nur, S. S. (2023). Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Amsir Law Journal*, 4(2), 183-193.
- Kanza, M., Sudirman, M., & Djaja, B. (2024). Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik. *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, 3(3), 234-248.
- Kusumadewi, N. M., Pujiwati, Y., & Nurhayati, E. (2024). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur yang Tidak Terverifikasi di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4), 9291-9300.
- Nuryanti, D. (2024). Optimalisasi Mekanisme Kontrol pada Sertipikat Elektronik Sebagai Upaya Yuridis Meningkatkan Kepastian Hukum dalam Jaminan Kredit. *UNES Law Review*, 6(4), 12011-12019.
- Rabbani, M. F. A., Perdana, D. A., Negara, C. P., Fikri, M. A. H., & Niravita, A. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(1), 211-220.
- Susanto, D., & Haiti, D. (2025). Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Terhadap Pinjaman Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4), 4117-4127.
- Zamil, Y. S., Eprilia, F. F., Firdaus, H., Maharso, T., & Rizal, N. (2024). Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia: Dalam Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1305-1322.