

ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA ELEKTRONIK OLEH PPAT DALAM PERSPEKTIF PP 18/2021: PELUANG, TANTANGAN, DAN IMPLIKASI TERHADAP KEPASTIAN HUKUM

Alda Anabela Adelina

Universitas Indonesia

Email: aldaadelina1404@gmail.com¹

Tjhong Sendrawan

Universitas Indonesia

Email: tjhongsendrawan@ui.ac.id

Abstract

Article 86 of Government Regulation (PP) No. 18 of 2021 opens opportunities for the making of electronic deeds by Land Deed Officials (PPAT), yet it raises juridical issues due to the use of the term “may,” which creates uncertainty regarding which types of deeds are permitted and what format of electronic deeds is legally valid. On the one hand, this regulation represents progress toward the digitalization of land services and has the potential to improve public service efficiency. On the other hand, the absence of specific provisions governing electronic face-to-face procedures, deed reading mechanisms, and system security standards presents serious challenges to implementation. This study employs a doctrinal juridical method by examining relevant regulations, including PP 18/2021, PP 71/2019, Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation (Permen ATR/BPN) No. 20/2021, and Permen ATR/BPN No. 3/2019, supported by interviews with PPAT. The findings indicate that the implementation of electronic deeds by PPAT will inevitably take place sooner or later; however, the current lack of regulatory clarity has the potential to hinder legal certainty. Therefore, the establishment of specific regulations governing technical procedures, electronic system standards, and legal protection is crucial to ensure that the implementation of electronic deeds not only provides efficiency opportunities but also guarantees legal certainty for all parties.

Keywords: *Electronic Deeds, PPAT, Legal Certainty, PP 18/2021*

Abstrak

Pasal 86 PP 18/2021 membuka peluang bagi pembuatan akta elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun menimbulkan problematika yuridis karena penggunaan istilah “dapat” yang memunculkan ketidakpastian mengenai jenis akta yang diperbolehkan serta format akta elektronik yang sah. Di satu sisi, regulasi ini mencerminkan langkah maju menuju digitalisasi layanan pertanahan dan berpotensi meningkatkan efisiensi pelayanan publik. Di sisi lain, ketiadaan pengaturan khusus terkait tata cara berhadapan secara elektronik, mekanisme pembacaan akta, serta standar keamanan sistem menciptakan tantangan implementasi yang serius. Penelitian ini menggunakan metode yuridis doktrinal dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait, seperti PP 18/2021, PP 71/2019, Permen ATR/BPN 20/2021, dan Permen ATR/BPN 3/2019, serta didukung oleh hasil wawancara dengan PPAT. Temuan penelitian menunjukkan bahwa penerapan akta elektronik oleh PPAT cepat atau lambat akan menjadi keniscayaan, namun regulasi yang belum jelas berpotensi menghambat kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan pembentukan regulasi khusus yang mengatur prosedur teknis, standar sistem elektronik, dan perlindungan hukum agar implementasi akta elektronik tidak hanya memberikan peluang efisiensi, tetapi juga menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Akta Elektronik, PPAT, Kepastian Hukum, PP 18/2021.

I. PENDAHULUAN

Penerapan akta elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disebut sebagai “UUCK”) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PP 18/2021”), membuka peluang digitalisasi dalam layanan pertanahan dengan tetap memberikan fleksibilitas kepada PPAT untuk menggunakan sistem konvensional. Namun, ketiadaan regulasi khusus mengenai prosedur berhadapan para pihak secara elektronik dan pembacaan akta menimbulkan tantangan dalam implementasinya. Maka dari itu, sangat penting kajian terkait peluang, hambatan, dan kebutuhan regulasi tambahan guna menciptakan kepastian hukum dan mempercepat adaptasi menuju sistem akta elektronik yang terintegrasi.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut sebagai “ATR/BPN”) terus menerapkan teknologi

guna menciptakan layanan pertanahan elektronik yang transparan, cepat, dan akurat.¹ Berlandaskan UUCK dan Peraturan PP 18/2021, pemanfaatan sistem elektronik ini diharapkan membuat layanan lebih mudah diakses dan terstandarisasi bagi masyarakat luas.² Dalam bidang pertanahan, penggunaan sistem elektronik telah diterapkan sejak tahun 1997 dengan program *Land Office Computerization* (LOC).³ Kemudian berubah nama menjadi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang berubah menjadi Geo-KKP dan terakhir berbasis Web.⁴ Saat ini layanan pertanahan nasional yang berbasis elektronik mencakup layanan Hak Tanggungan Elektronik, Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan sertifikat, dan pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).⁵ Adanya PP 18/2021, pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik termasuk pembuatan akta PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶ Adapun pengaturan tentang PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor

¹ Riswan Erfa, “Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy).”, *Jurnal Pertanahan* 10, No. 1 (2020), hlm. 41.

² Androvaga Renandra Tetama, “Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-Undang Cipta Kerja.”, *Tunas Agraria* 6, No. 1 (2023), hlm. 31-32.

³ *Ibid.* Hlm. 33

⁴ *Ibid.*

⁵ Ana Silviana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia.”, *Administrative Law & Governance Journal* 4, Iss. 1 (2021), hlm. 53-54.

⁶ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PP 24/2016”). Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) PP 24/2016, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik yang memiliki fungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta yang telah dibuat oleh PPAT pertama kali disebut sebagai Minuta Akta atau Lembar Pertama Akta. Minuta akta adalah asli akta yang wajib disimpan oleh PPAT dan berfungsi sebagai bukti otentik dari perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini meliputi jual beli, hibah, dan peralihan hak lainnya, yang dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 PP 24/2016.⁷ Menurut aturan ini, akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan dengan lengkap kepada semua pihak di hadapan dua saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT. Tujuan dari prinsip ini adalah memastikan bahwa semua isi akta sudah dipahami dan disetujui oleh para pihak yang terlibat.⁸ Pada bagian penjelasan pasal 22 tersebut tidak dirinci para pihak yang terlibat diwajibkan untuk berhadapan secara langsung

atau bisa dilakukan secara elektronik. Hal ini mengartikan bahwa tidak adanya kewajiban untuk berhadapan langsung antara PPAT dan penghadap.

Walaupun pasal 86 PP 18/2021 telah memperbolehkan pembuatan akta PPAT secara elektronik, sampai saat ini pembuatan akta PPAT masih dibuat secara tertulis. Hal tersebut dikarenakan ketentuan-ketentuan dalam akta PPAT yang perlu dibuat dalam bentuk tertulis seperti, tanda tangan, cap jari, paraf, materai, segel yang berbentuk tertulis. Bila pembuatan akta PPAT secara elektronik dilakukan, tidak mudah untuk mengubah bentuk unsur-unsur tersebut menjadi bentuk elektronik, terlebih tidak adanya payung hukum khusus terkait pembuatan akta PPAT elektronik menjadi hambatan utama dalam melaksanakan pasal 86 PP 18/2021.

Adapun pendapat tentang pembuatan akta PPAT elektronik menurut Oktaviantin Intansari dan Edith Ratna M.S yang berpendapat bahwa akta otentik dalam pasal 1868 KUHPdata tidak akan terpenuhi bila akta PPAT dibuat secara elektronik. Hal ini karena unsur otentik dalam KUHPdata salah satunya adalah berhadapan langsung secara fisik. Selanjutnya dikarenakan tidak adanya peraturan pelaksana terkait cara berhadapan, pembacaan akta, dan penandatanganan akta untuk membuat akta PPAT elektronik

⁷ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸ Byamugisha, “Experiences And Development

Impacts of Securing Land Rights At Scale In Developing Countries: Case Studies of China and Vietnam”, Land 10, Iss. 2 (2020), hlm. 13.

membentuk sebuah kebingungan mengenai kedudukan pembuatan Akta PPAT secara elektronik.⁹

Apabila kemudian mengacu kepada KUHPdata dan PP 24/2016, maka dapat diketahui bahwa baik KUHPdata maupun PP 24/2016 tidak menjelaskan mengenai cara berhadapan dalam membuat akta otentik. Selain itu, menurut Mohammad Rizqi Safirul Kamal, penerapan kebijakan akta PPAT secara elektronik masih belum bisa dilakukan karena UU ITE mengecualikan akta PPAT sebagai dokumen elektronik. Oleh karena itu, pembuatan akta PPAT elektronik tidak bisa menjadi akta otentik karena tidak bisa menjadi alat bukti yang sah berdasarkan pasal 5 ayat (4)b UU ITE.¹⁰ Pendapat tersebut sudah tidak relevan lagi karena ketentuan UU ITE tersebut sudah dihapus sehingga tidak ada lagi pengecualian akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Perubahan ketentuan UU ITE ini mendukung proses penerapan pasal 86 PP 18/2021 untuk membuat akta PPAT secara elektronik.

Penting untuk dibahas bahwa dengan mengelektronikan Akta PPAT, artinya seluruh unsur dalam akta PPAT kemudian akan mengikuti proses pengelektronikan tersebut. Maka dari itu, diperlukan penelitian terkait keabsahan unsur-unsur dalam akta yang berbentuk elektronik seperti tanda tangan, cap,

materai. Keabsahan tersebut ditinjau dari Undang-Undang ITE, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Tanda tangan Elektronik, dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Pertanahan dalam Sistem Elektronik. Oleh karena itu dalam tulisan ini akan membahas penggunaan sistem elektronik pada pembuatan akta PPAT dengan judul tulisan “Pembuatan Akta Elektronik oleh PPAT : Peluang dan Tantangan Menuju Sistem Elektronik Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.”

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis doktrinal, yaitu suatu metode yang menitikberatkan pada kajian pustaka untuk menganalisis peraturan perundang-undangan terkait digitalisasi dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kajian difokuskan pada berbagai regulasi yang mendasari penerapan akta elektronik, termasuk UU ITE, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri ATR/BPN 19 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan

⁹ Oktavianin Intansari dan Edith Ratna M.S., “Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektroik.”, Notarius 16, No. 2 (2023), hlm. 916.

¹⁰ Mohammad Rizqi Safirul Kamal, “Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik : Pemenuhan

Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan.”, Repertorium : Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, hlm. 125.

Layanan Pertanahan dalam Sistem Elektronik, dan Peraturan Menteri ATR/BPN 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Bahwa dari analisis peraturan-peraturan tersebut, pembuatan akta PPAT elektronik bisa dijalankan dan mendukung untuk segera dibuat payung hukum sebagai kepastian pembuatan akta PPAT elektronik.

Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, artikel ilmiah, dan publikasi pemerintah yang berhubungan dengan topik pembuatan akta PPAT secara elektronik. Selain itu, dilakukan analisis terhadap ketentuan hukum yang menjadi dasar penerapan tanda tangan elektronik dan proses verifikasi dalam pembuatan akta elektronik. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang kesiapan hukum serta kendala implementasi akta elektronik di Indonesia. Untuk mendukung analisis akan dilakukan wawancara dengan PPAT. Tahapan penelitian ini meliputi identifikasi masalah hukum, pengumpulan dan analisis data dari sumber primer dan sekunder, serta interpretasi hasil berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat mengungkap

berbagai aspek hukum yang mendukung dan menghambat transformasi digital dalam pembuatan akta oleh PPAT

III. PEMBAHASAN

3.1 Pembuatan Akta Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT bertugas melaksanakan sebagian proses pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa suatu tindakan hukum terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah dilakukan.¹¹ Akta ini kemudian menjadi dasar untuk mendaftarkan perubahan data tanah akibat tindakan hukum tersebut.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹² Peran penting dari Akta PPAT juga sebagai alat pengawasan legal yang menjamin keabsahan transaksi terkait tanah dan merupakan dokumen yang harus dibuat untuk melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.¹³ PPAT dalam membuat akta memerlukan informasi-informasi seperti identitas dan surat keterangan yang dikumpulkan yang disebut dengan warkah. Warkah tersebut akan disimpan oleh PPAT bersamaan dengan minuta akta yang disimpan di kantor PPAT. Praktik Pembuatan Akta PPAT sampai dengan saat ini masih dilakukan

¹¹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Pasal 1 angka 4 PP 24/2016

¹³ Sulistiyo Rini & Arpangi, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan.", Jurnal Ilmiah Sultan Agung, hlm. 504.

secara tertulis.

Akta-akta yang menjadi kewenangan PPAT ialah sebagai berikut: Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan; Pembagian hak bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; dan Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan. Menurut pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998), ketentuan mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. Sampai dengan Saat ini, pembuatan akta PPAT merujuk pada lampiran dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Permen ATR/BPN 3/1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997.

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa minuta akta yang dibuat oleh PPAT merupakan arsip yang harus disimpan dengan baik dan menjadi tanggung jawab PPAT. Arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk dan

media sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dibuat dan diterima oleh lembaga negara, pemerintahan daerah, lembaga pendidikan, perusahaan, organisasi politik, organisasi kemasyarakatan, dan perseorangan dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.¹⁴ Arsip terbagi menjadi arsip dinamis dan arsip statis, akta PPAT termasuk dalam arsip dinamis yang berarti arsip yang dipergunakan dalam perencanaan, pelaksanaan, penyelenggaraan kehidupan kebangsaan pada umumnya atau dipergunakan secara langsung dalam penyelenggaraan administrasi negara.¹⁵ Lalu dalam frekuensi penggunaannya, akta PPAT dapat diklasifikasikan sebagai arsip aktif selama pemrosesan hingga terbit sertifikat sebagai bukti atas status hukum sebidang tanah.¹⁶ Apabila pembuatan akta PPAT dilakukan secara elektronik maka akan menjadi dokumen elektronik sehingga mempengaruhi penyimpanan akta. Untuk menyimpan akta elektronik tidak lagi memerlukan ruangan khusus untuk menyimpan akta-akta elektronik.

PPAT dalam membuat akta harus melalui berbagai tahapan terlebih dahulu yakni sebagai berikut:

1. Persiapan Pembuatan Akta

PPAT terlebih dahulu melakukan

¹⁴ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan (UU Kearsipan).

¹⁵ Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama, dan Ida Bagus Agung Putra Santika, "Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena

Peralihan Hak Atas Tanah.", *Acta Comitatus : Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 1*, (2018), hlm. 36.

¹⁶ Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama, dan Ida Bagus Agung Putra Santika, "Kedudukan Hukum Akta ...", *Acta Comitatus : Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 1*, (2018), hlm. 36.

pengecekan Sertipikat sesuai dengan Permen ATR/BPN 5/2017 dan Permen ATR/BPN 16/2021 yang mengatur bahwa pengecekan sertipikat adalah untuk memeriksa kesesuaian data fisik dan yuridis sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data.

2. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Sesuai dengan Pasal 101 Permen ATR/BPN 3/1997, Pembuatan akta PPAT wajib dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan atau pihak lain yang dikuasakan oleh salah satu pihak yang terlibat. Akta yang telah dibuat wajib dibacakan dengan dihadiri juga oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan para Pihak dengan menjelaskan isinya dan prosedur yang harus dilaksanakan. Setelah Pembacaan Akta PPAT ini maka harus dilakukan penandatanganan akta oleh para Penghadap, 2 (dua) orang saksi akta, dan PPAT. Apabila dalam konteks pembuatan Akta PPAT secara elektronik maka secara otomatis mewajibkan para pihak untuk memiliki Tanda Tangan Elektronik.

Pembacaan Akta PPAT dalam Pasal 22a PP 37/1998 hanya mengatur bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak tanpa penjelasan lebih rinci mengatur pembacaan harus dilakukan dengan pertemuan langsung. Akan tetapi dengan penjelasan bahwa setelah

pembacaan dilakukan, langsung dilakukan penandatanganan menimbulkan konklusi bahwa pembacaan harus dilakukan secara langsung.

Setelah Akta PPAT disahkan dan terbit, maka sesuai Pasal 40 PP 24/1997, Akta PPAT tersebut wajib disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Selanjutnya Pasal 102 Permen ATR/BPN 7/2019 mengatur bahwa apabila Akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka dokumen elektronik tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan asli lembar kedua Akta PPAT disimpan di Kantor PPAT sebagai warkah.

Struktur Akta PPAT dewasa ini mengikuti blanko yang telah ditentukan oleh BPN melalui peraturan BPN nomor 8 Tahun 2012. Hal tersebut dilakukan untuk memudahkan petugas untuk memeriksa akta dan peningkatan layanan pertanahan. Penjabaran di atas pada akhirnya menunjukkan bahwa baik dalam peraturan tentang PPAT ataupun Undang-Undang tentang pendaftaran tanah tidak diatur secara rinci cara menghadap PPAT untuk pembacaan akta. Hal tersebut mengindikasikan bahwa cara berhadapan PPAT dan para pihak bisa dilakukan secara langsung atau dalam jaringan (*online*) asalkan setelah pembacaan akta langsung dilakukan penandatanganan. Maka hal yang penting dalam pembuatan akta PPAT elektronik adalah

para pihak, 2 (dua) orang saksi, serta PPAT memiliki Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi.

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, warkah dan minuta akta PPAT merupakan rekaman peristiwa hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Bila akta PPAT dibuat secara elektronik maka minuta akta PPAT fisik yang sebelumnya disimpan dalam bentuk *hardcopy* kini diubah menjadi dokumen digital, sehingga lebih mudah diakses, lebih aman, dan lebih efektif dalam penyimpanan. Perubahan ini menjawab kebutuhan akan sistem yang lebih efisien dan tangguh dalam menghadapi risiko kehilangan atau kerusakan fisik. Terkait penyimpanan dokumen berbentuk elektronik, dalam penjelasan pasal 85 ayat (1) PP 18/2021 menyatakan bahwa penyimpanan yang memanfaatkan sistem elektronik akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Terlepas dari kemudahan tersebut, penyelenggaraan untuk mempersiapkan peralatan yang diperlukan sumber daya manusia kompeten dan dana yang besar. Maka dari itu pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap untuk hasil yang optimal.

Berdasarkan Pasal 68 UU Kearsipan, pencipta arsip, termasuk PPAT, diperbolehkan menyimpan arsip dalam bentuk elektronik dan melakukan alih media untuk memastikan

ketahanan dan keamanannya. Akta PPAT yang memuat rekaman kegiatan atau peristiwa hukum yang aslinya disimpan di Kantor PPAT dan di serahkan ke Kantor Pertanahan. Penggunaan Sistem Elektronik dalam pembuatan akta PPAT menyebabkan bentuk akta PPAT bukan lagi tertulis melainkan berbentuk elektronik. Oleh karena itu, akta PPAT elektronik sebagai arsip elektronik ini membutuhkan format yang sesuai standar seperti perlindungan keamanan yakni enkripsi data, dan sistem autentikasi untuk menjaga otentisitas dan integritas dokumen. Selain itu, dukungan sistem server, data cadangan (*backup*), dan pengawasan berkala sangat penting untuk memastikan kelangsungan dan keamanan arsip elektronik ini.¹⁷

Bila pembuatan akta PPAT dilakukan secara elektronik maka, unsur-unsur yang termuat di dalamnya juga harus berbentuk elektronik. Pertama, penggunaan Tanda Tangan Digital atau dikenal Tanda Tangan Elektronik Tersertifikasi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP 71/2019) dan dalam konteks hukum tanah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/BPN 3/2019 menyatakan bahwa penggunaan Tanda Tangan Elektronik untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan

¹⁷ Reza Nur Amrin, "Urgensi Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Elektronik Dalam Era Disrupsi (The Urgency of Settlement of Land Cases

Through Electronic Mediation In The Disruption Era)", Jurnal Pertanahan 13, No. 1 (2023), hlm. 10.

Dokumen Elektronik dan dalam penggunaannya supaya sesuai dengan peruntukannya harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau sistem elektronik atas nama pejabat yang berwenang.¹⁸

Sebagaimana yang diketahui bahwa Tanda Tangan maupun segel Akta PPAT juga harus dilakukan secara Elektronik sehingga PPAT harus membuat tanda tangan elektronik dan segel elektronik kepada Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.¹⁹ Maka atas hal tersebut mewajibkan para pihak, PPAT, dan saksi-saksi untuk mempunyai tanda tangan elektronik dan membubuhkan Tanda Tangan Elektronik sebagai bentuk pertanggungjawaban Penanda Tangan terhadap isi Dokumen Elektronik.²⁰ Adapun Tanda Tangan Elektronik dapat dimiliki dengan membuatnya melalui Penyelenggara Sertifikasi Elektronik seperti PrivyID. PrivyID adalah lembaga yang menyediakan Tanda Tangan Elektronik dan Identitas Digital.

Pada kedudukan hukum yang lebih tinggi, jika pembuatan akta PPAT dilakukan secara elektronik, maka PPAT juga tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Hal tersebut perlu dilakukan untuk menjaga ruang digital di Indonesia yang bersih, sehat, beretika, produktif, dan

berkeadilan, perlu diatur pemanfaatan Teknologi Informasi, dan Transaksi Elektronik. Selain itu untuk melindungi kepentingan umum dari segala jenis gangguan sebagai akibat penyalahgunaan Informasi Elektronik. Dalam pasal 18 ayat (1) UU ITE, Transaksi Elektronik yang dituangkan ke dalam Kontrak Elektronik mengikat para pihak. Gagasan tersebut menunjukkan bahwa kontrak elektronik memiliki akibat hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Melalui landasan hukum UU ITE penggunaan tanda tangan elektronik dalam dokumen elektronik tidak terkecuali akta PPAT merupakan alat bukti yang sah. Tidak adanya ketentuan dalam PP 24/2016 tentang kehadiran fisik, sehingga selama setelah pembacaan akta dilakukan penandatanganan secara elektronik maka akta PPAT elektronik adalah sah. Bahwa ketentuan tentang pembacaan akta PPAT tersebut memiliki makna luas yang memberikan pilihan lain yakni pembacaan akta dengan kehadiran secara elektronik oleh para pihak.

3.2 Peluang dan Hambatan dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta PPAT elektronik

Pembuatan Akta PPAT secara elektronik tentunya membuka peluang maupun hambatan kepada PPAT maupun para pihak. Untuk mendukung peluang dan hambatan tersebut, penulis telah melakukan

¹⁸ Pasal 2 ayat (3) Permen ATR/BPN 3/2019

¹⁹ Pasal 57 ayat (3) PP 71/2019

²⁰ Pasal 8 ayat (3) Permen ATR/BPN 3/2019

wawancara dengan Notaris/PPAT RS yang memiliki wilayah jabatan Jakarta Timur. Notaris/PPAT RS menyebutkan bahwa terkait dengan pembuatan akta PPAT elektronik tidak bisa hanya mengandalkan ketentuan pasal 86 PP 18/2021, diperlukan payung hukum terkait format akta PPAT elektronik. Notaris/PPAT RS juga menegaskan bahwa peluang dalam pembuatan akta PPAT elektronik ialah efisiensi waktu dan dokumen sehingga mengurangi pengeluaran dana PPAT dalam hal penerbitan dokumen. Sementara terkait hambatan dalam pembuatan akta PPAT elektronik ada pada Sumber Daya Manusia dan kekaburan format akta. Hal ini dikarenakan di lapangan kerja PPAT, pernah dilakukan sosialisasi oleh IPPAT mengenai pembuatan akta secara elektronik namun tidak lagi dibahas lebih dalam sehingga tidak ada perkembangan lagi terkait lanjutan dari ketentuan pasal 86 PP 18/2021.²¹

Kendala utama menurut Notaris/PPAT RS dalam melaksanakan pembuatan akta PPAT elektronik adalah kemampuan adaptasi PPAT senior untuk memanfaatkan media elektronik. Selain itu, terkait alat bukti yang sah, bahwa dasar hukum acara perdata sampai saat ini belum mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah. Adapula pendapat pribadi narasumber, yang merasa ketentuan pasal 86 PP 18/2021

menggunakan kata “dapat” kurang tepat. Akan lebih baik bila pembuatan akta PPAT diwajibkan dalam bentuk elektronik sehingga mendukung pelaksanaan pembuatan akta elektronik. kata “dapat” menimbulkan kekaburan terkait jenis akta yang dapat dibuat secara elektronik. bila ketentuan pasal 86 bersifat wajib maka bisa berarti seluruh akta PPAT wajib dibuat elektronik. Terlepas dari kendala-kendala tersebut, penggunaan sistem elektronik pada pembuatan akta elektronik juga memberikan kemudahan bagi PPAT baik dari segi waktu maupun dokumen. Bila akta dibuat dalam bentuk elektronik, maka PPAT tidak lagi perlu menggunakan kertas sebanyak akta konvensional. Bahwa awalnya hambatan dalam pembuatan akta PPAT elektronik adalah adanya ketentuan UU ITE yang mengecualikan akta PPAT berbentuk elektronik. Namun saat ini UU ITE sudah diubah dan menghapus ketentuan tersebut sehingga pembuatan akta PPAT elektronik bisa dilakukan. Walaupun pembuatan akta PPAT elektronik untuk efisiensi layanan pertanahan, tidak mengurangi kewajiban PPAT untuk membacakan akta yang setelahnya dilakukan penandatanganan.²² Fasilitas dan sumber daya manusia di Indonesia saat ini belum cukup mumpuni untuk melaksanakan pembuatan akta PPAT elektronik. untuk melaksanakan ketentuan

²¹ Wawancara kepada Notaris/PPAT RS dengan wilayah jabatan Jakarta Timur pada tanggal 2 Desember 2024.

²² Transkrip Wawancara yang dilakukan oleh Evianti Ristia Dewi kepada Bapak Suyus Windayana pada tanggal 6 Juni 2022.

pasal 86 PP 18/2021 perlu peraturan lebih detail yang mengatur format akta PPAT elektronik dan membahas akta-akta apa saja yang bisa dibuat secara elektronik. Menjadi penting juga bahwa penggunaan akta PPAT elektronik juga terkendala untuk dijadikan alat bukti dalam ranah Hukum Acara Perdata karena tidak adanya dasar hukum tentang keabsahan dokumen elektronik dalam ketentuan hukum acara perdata.

IV. KESIMPULAN

Pasal 86 PP 18/2021 membuka peluang bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta secara elektronik, meskipun sifatnya tidak mengikat seluruh PPAT karena ketentuan tersebut masih bersifat fakultatif. Fleksibilitas ini memberikan ruang bagi PPAT untuk menyesuaikan diri dengan kesiapan infrastruktur dan kapasitas sumber daya. Namun, ketiadaan pengaturan rinci mengenai mekanisme “berhadapan” dan tata cara pembacaan akta menimbulkan ambiguitas hukum, meskipun secara konseptual frasa “berhadapan” dapat ditafsirkan mencakup interaksi elektronik selama objek akta tetap berada dalam wilayah kerja PPAT.

Dari sisi legalitas, penggunaan tanda tangan elektronik telah diakui dalam berbagai regulasi, sehingga akta elektronik sah sebagai dokumen hukum dan menjadi bagian dari arsip elektronik negara. Meski demikian, berdasarkan Permen ATR/BPN 7/2019, kewajiban penyimpanan dua lembar asli akta oleh PPAT masih tetap berlaku, yang

menunjukkan adanya transisi bertahap dari sistem manual menuju sistem digital. Walaupun PP 24/2016 tidak secara eksplisit melarang pertemuan elektronik, celah normatif dalam PP 18/2021 menegaskan perlunya regulasi khusus yang mengatur prosedur teknis pembuatan akta elektronik PPAT.

Secara praktis, penerapan sistem akta elektronik menghadapi sejumlah tantangan, mulai dari kesiapan infrastruktur digital, keamanan siber, standar sistem elektronik, hingga literasi hukum dan teknologi para PPAT serta masyarakat. Namun, perkembangan teknologi dan tuntutan pelayanan publik yang lebih cepat, transparan, dan efisien menjadikan implementasi akta elektronik bukan sekadar peluang, tetapi juga keniscayaan di masa depan. Oleh karena itu, diperlukan regulasi teknis yang jelas dan menyeluruh agar pelaksanaan akta elektronik oleh PPAT benar-benar dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan bagi para pihak, serta mendukung modernisasi sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016.

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik

3. Jurnal

Amrin, Reza Nur. "Urgensi Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Elektronik Dalam Era Disrupsi (The Urgency of Settlement of Land Cases Through Electronic Mediation In The Disruption Era)." *Jurnal Pertanahan* 13 (1). 2023.

Byamugisha. "Experience and Development Impacts of Securing Land Rights At Scale In Developing Countries: Case Studies of China and Vietnam." *Land* 10 (2). 2020.

Erfa, Riswan. "Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy)." *Jurnal Pertanahan* 10 (1). 2020.

Harahap, Mariana Derlan Masia, Ferdinand, dan Luluk Tri Harinie. "Pemanfaatan Aplikasi Sentuh Tanahku Guna Perbaikan Kinerja Layanan di Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya." *Edunomics Journal* 4 (2). 2023.

Intansari, Oktaviantin dan Edith Ratna M.S. "Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik." *Notarius* 16 (2). 2023.

Kamal, Mohammad Rizqi Safirul. "Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik : Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*.

Nurul Farahzita dan Fransiscus Xaverius Arsin. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik." *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 6 (1). 2022.

Randy, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4 (2).

Rini, Sulistiyo & Arpangi. "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan." *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.

Saraswati, Made Putri, I Made Arya Utama,

Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol. 13, No. 03, September, 2025

dan Ida Bagus Agung Putra Santika. "Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah." *Acta Comitas : Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* 1. 2018.

Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum

Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Administrative Law & Governance Journal* 4 (1). 2021.

Tetama, Androvaga Renandra. "Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-Undang Cipta Kerja." *Tunas Agraria* 6 (1). 2023.