

**THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN THE DIGITAL TRANSFORMATION OF
CERTIFICATE SERVICES: A REVIEW OF THE PERSPECTIVE OF LEGAL
PROTECTION AND CERTAINTY**

**(PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP TRANSFORMASI DIGITAL
LAYANAN SERTIFIKAT: SUATU TINJAUAN PERSPEKTIF PERLINDUNGAN DAN
KEPASTIAN HUKUM)**

Aslan Noor

Universitas Pasundan
nooraslan@yahoo.com

Yusril Hardiansyah Pratama

Universitas Pasundan
yusrilhardiansyah27@gmail.com

Muhamad Rizki Riansyah

Universitas Pasundan
rizki.riansyah14@gmail.com

Dwiky Hardika Pamungkas

Universitas Pasundan
dwikyhardika@gmail.com

Seno Agung Firdawuru

Universitas Pasundan
firdawuruseno@gmail.com

ABSTRACT

Land Deed Making Officers are government partners in exercising authority in terms of making Land Transfer Deeds. This study aims to analyze the role and function of Land Deed Making Officers in the digital transformation of certificate services. In the perspective of protection and legal certainty. This study uses a normative legal research approach or also called library legal research. The results of the study show that the government in making policies needs to be balanced with efforts to strengthen human resources and technology. These efforts can be made by building an internet access network that reaches all regions of Indonesia and providing training to Civil Service employees at the Ministry of ATR/BPN and other supporting parties such as Land Deed Making Officers and notaries. This will provide protection and legal certainty for certificate holders.

Keywords: *Land Deed Making Officer; Digital; Certificate; Protection; Legal Certainty*

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan mitra pemerintah dalam menjalankan kewenangan dalam hal pembuatan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis tentang peran dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap transformasi digital layanan sertifikat. Dalam dalam perspektif perlindungan dan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Adapun hasil penelitian bahwa pemerintah dalam membuat kebijakan perlu diimbangi dengan upaya penguatan sumber daya manusia dan teknologi. Upaya tersebut dapat dilakukan dengan membangun jaringan akses internet

yang menjangkau seluruh wilayah Indonesia dan memberikan pelatihan kepada pegawai Aparatur Sipil Negara di Kementerian ATR/BPN serta pihak pendukung lainnya seperti PPAT dan notaris. Hal tersebut akan memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi masyarakat pemegang sertifikat.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah; Digital; Sertifikat; Perlindungan; Kepastian Hukum

I. PENDAHULUAN

Kemajuan teknologi yang pesat telah membantu pertumbuhan layanan elektronik yang mudah digunakan. Hal ini sejalan dengan transformasi digital layanan pertanahan yang didorong oleh diperkenalkannya layanan elektronik mulai tahun 2019.¹ Masyarakat, mitra kerja Kementerian ATR/BPN, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris, serta semua pihak lain yang terkait erat dengan pengelolaan sertifikat elektronik, senantiasa mendapatkan pemahaman atau sosialisasi tentang sertifikat elektronik dari Kementerian ATR/BPN. Hal ini dilakukan agar masyarakat dapat mengadopsi sertifikat elektronik dengan mudah.²

PPAT mempunyai tanggung jawab dan kewenangan tersendiri di bidang pertanahan sebagai mitra Kementerian ATR/BPN, yaitu berkenaan dengan pembuatan dokumen hak atas tanah yang asli dengan tujuan untuk pertama kali didaftarkan atau dialihkan.³

Sebelum membuat akta otentik, PPAT wajib melakukan verifikasi keaslian data sertifikat di Kantor BPN tempat objek tanah berada sesuai dengan sertifikat, guna mengetahui ada atau tidaknya perubahan data pada objek tanah yang dimaksud.⁴

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, untuk itu pendaftaran tanah bertujuan⁵:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

¹ Yulia Jaya Nirmawai, Kepala Biro Hubungan Masyarakat (HUMAS) Kementerian ATR/BPN, newsletter atrbnpn edisi 69 Maret 2021, hlm. 2.

² Suyus Windayana, Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021, hlm. 3

³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 angka 1

⁴ Nuruddin, "Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di

Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT," Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, (2016)

<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2079>.

⁵ Sunyoto, Sunyoto, & Nynda Fatmawati Octarina. "Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan." *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* [Online], 11.1 (2023): 48-64.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelayanan pertanahan yang diberikan oleh PPAT telah berkembang melalui layanan elektronik sebagai akibat dari revolusi digital industri jasa pertanahan. Karena PPAT berada di garda terdepan dalam memverifikasi kesesuaian data sebelum diserahkan secara elektronik, hal ini menambah beban mereka. PPAT harus menghentikan penyerahan layanan dan mengirim permintaan revisi data ke kantor BPN dengan cara yang membuat kinerja PPAT tidak efektif jika terjadi ketidaksesuaian data. Untuk membantu PPAT dalam menjalankan tugasnya secara efektif dan efisien, makalah ini bertujuan untuk memastikan peran yang dimainkan PPAT di sektor pertanahan, serta tantangan yang terkait dengan transformasi digital layanan pertanahan elektronik dan penggunaan sistem layanan pertanahan elektronik. Kajian ini tidak hanya akan membahas tentang transformasi digital sektor pertanahan akibat reformasi birokrasi yang telah dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN, tetapi juga akan melihat bagaimana PPAT melaksanakan tugasnya dan bekerja sama dengan Kementerian dalam menyediakan layanan sektor pertanahan secara digital.

II. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian hukum normatif merupakan pendekatan metodologis yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian normatif mengandalkan data sekunder atau sumber pustaka. Jenis penelitian ini juga dikenal sebagai penelitian hukum kepustakaan.⁶ Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berfokus kepada studi kepustakaan (*library research*) dengan cara meneliti data sekunder yang berupa teori hukum, norma, konsep, maupun peraturan perundang-undangan.⁷ Penelitian hukum ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier yang berkaitan dengan topik pembahasan seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang PPAT, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan layanan digital sertifikat pada kantor pertanahan/Badan Pertanahan Nasional. Pengumpulan data dilakukan melalui study pustaka, data yang telah terkumpul kemudian dilakukan analisis secara yuridis kualitatif, mengingat penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif, analisis yuridis kualitatif dilakukan dengan cara menganalisis secara komprehensif kemudian hasil penelitian dituangkan menjadi kalimat deskriptif.⁸

⁶ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan ke-21, 2022, hlm.13

⁷ Tunggal Ansari Setia Negara, "Normative Legal Research in Indonesia: Its Originis and

Approaches," *Audito Comparative Law Journal (ACLJ)* 4, no. 1 (February 2, 2023): 1–9, <https://doi.org/10.22219/aclj.v4i1.24855>.

⁸ Pradeep M.D., "Legal Research- Descriptive Analysis on Doctrinal Methodology," *International*

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengimplementasian Layanan Sertifikat Elektronik

Peran PPAT dalam Bidang Pertanahan Profesi PPAT menghadapi tantangan baru dalam era informasi ini, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan PP tentang Jabatan PPAT): “Pejabat umum yang memiliki kemampuan membuat akta disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disingkat PPAT.

Pasal 2 ayat (7) PP No. 37 Tahun 1998 mengatur mengenai akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP tentang Peraturan Jabatan PPAT:

- 1) “Akta Jual Beli;
- 2) Akta Tukar Menukar;
- 3) Akta Hibah;
- 4) Akta Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama;
- 6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”

Karena kewenangannya, PPAT bekerja sama erat dengan dinas pertanahan. Untuk membuat akta yang mengikat secara hukum, PPAT harus mematuhi pedoman yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN. Dalam hal pelayanan publik di Kementerian ATR/BPN, hal ini mendorong PPAT untuk tumbuh seiring dengan kemajuan teknologi di samping pertumbuhan teknis dan reformasi birokrasi, yang dicapai melalui transformasi digital dinas pertanahan. Untuk menghindari konflik, PPAT sebagai pegawai negeri harus senantiasa menyadari dan menaati peraturan yang menjadi pedoman tugas dan kewajibannya, termasuk dasar-dasar tata kelola pemerintahan yang baik :

- 1) Asas persamaan, yang menyatakan bahwa setiap orang harus diperlakukan sama dan tidak boleh melakukan diskriminasi terhadap nasabahnya.
- 2) Asas kepercayaan, yang menyerukan terwujudnya harapan yang telah ditetapkan.
- 3) Asas kepastian hukum, yang memastikan bahwa semua tindakan didasarkan pada hukum yang relevan.
- 4) Asas ketelitian dan kehati-hatian, yang mewajibkan PPAT untuk sangat berhati-hati saat melakukan tugas di dunia nyata. Di antara banyak hal yang harus diverifikasi oleh PPAT adalah bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah secara

akurat mencerminkan catatan kantor pertanahan dan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut sah.

- 5) Asas pemberian penjelasan atas adanya pembenaran yang mendukung tindakan yang tidak melanggar hukum.
- 6) Aturan terhadap *détournement de pouvoir*, atau penyalahgunaan kekuasaan, selama tindakan tersebut sesuai dengan maksud awal tindakan tersebut.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertugas melaksanakan pendaftaran hak milik. Dalam melaksanakan tugas tertentu, BPN di bidang pertanahan dibantu oleh PPAT dan mitra lain yang ditunjuk sesuai ketentuan perundang-undangan. Karena sifatnya yang independen dan tidak diawasi oleh BPN, PPAT dapat menjalankan fungsinya tanpa campur tangan dari Kepala Kantor Pertanahan. Berikut ini adalah ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik:

- 1) PPAT mengirimkan akta dan surat-surat lain yang diperlukan melalui sistem mitra elektronik yang terhubung dengan Sistem HT-el, sesuai dengan Pasal 9 ayat 2.

- 2) Kedua, pada saat penyerahan dokumen dikirimkan surat yang menerangkan siapa yang bertanggung jawab atas kebenaran dan keutuhan data dokumen yang diberikan secara elektronik.
- 3) Semua catatan yang berkaitan dengan seluruh kriteria yang disebutkan dalam ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- 4) Bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini, Lampiran I, memuat daftar jenis Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).”

Meskipun metode pendaftaran KPR elektronik sudah digital, nasabah atau mitra tetap diwajibkan untuk memperbarui buku tanah dengan rincian kejadian. Sampai sertifikat KPR dibuat dan dikaitkan dengan sertifikat hak milik tanah yang sesuai, kreditur bertanggung jawab untuk hal ini.⁹

Buku tanah dan daftar umum lainnya harus selalu menyediakan informasi yang akurat dan sesuai dengan fakta. Sertifikat tersebut harus segera mengungkapkan semua kejadian atau fakta yang berkaitan dengan properti guna menjamin terlaksananya konsep pengumuman pengalihan hak atas tanah. Buku tanah atau sertifikat tersebut harus memuat informasi terkini dan benar tentang pengalihan hak atas tanah, pelepasan hak, roya, pemblokiran, prosedur pengadilan

⁹ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 13. 10 Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, hlm. 158.

dan sengketa, sita jaminan, putusan pengadilan, serta pembagian, penggabungan, atau pemisahan bidang tanah. Kewajiban untuk mengesahkan keberadaan surat-surat tersebut berada di tangan PPAT berdasarkan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3/1997 :

- 1) “Dokumentasi yang memverifikasi identitas orang yang memberikan hak.
- 2) Dokumen yang membuktikan identitas penerima hak.
- 3) Verifikasi bahwa biaya perolehan tanah dan bangunan telah dibayarkan, jika ada.
- 4) Dokumen yang membuktikan pembayaran pajak penghasilan, jika ada.
- 5) Sertifikat kepemilikan atau hak atas tanah yang dialihkan untuk unit apartemen.”

Sebagai komponen utama penerapan layanan pertanahan digital, PPAT mengedukasi masyarakat tentang layanan pertanahan daring :

- 1) Edukasi masyarakat tentang tindakan hukum atas properti yang diakui.
- 2) Menerapkan langkah-langkah untuk melindungi dari penipuan identitas dengan menggunakan teknologi perekaman biometrik untuk tujuan verifikasi.
- 3) Memverifikasi bahwa data dari basis data cocok dengan sertifikat.
- 4) Memverifikasi apakah para pihak

dalam akta dan subjek hak mematuhi”

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang diterbitkan pemerintah tentang pemanfaatan teknologi informasi di bidang pertanahan. Dalam hal PPAT wajib menggunakan layanan informasi pertanahan digital untuk melakukan telaah sertipikat sebelum membuat akta, sebagaimana Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017. Telaah sertipikat bertujuan untuk memastikan bahwa bidang tanah yang dipersengketakan bukan merupakan bidang tanah sengketa, bukan dibebani agunan, atau bukan sedang dijadikan agunan utang.

Identitas pihak-pihak yang terkait dengan sertifikat atau pemilik sertifikat wajib dicantumkan saat mengajukan sertifikat secara digital. Surat yang dibutuhkan oleh PPAT, otorisasi untuk meminta pemilik sertifikat untuk memverifikasi atau mengevaluasi sertifikat. Sebaliknya, PPAT harus mengonversi dokumen ke format digital karena sertifikat asli dan dokumentasi terkait harus dalam bentuk elektronik. Memindai atau membuat salinan digital dokumen kertas dan menyimpannya di komputer adalah salah satu cara PPAT mengonversinya menjadi data digital.¹⁰

Untuk mematuhi Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Pertanahan dan Hak Atas

¹⁰ Rifauddin, M. (2016). *Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi*. Khizanah Al-Hikmah

Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan, 4(2), 168-178, hlm. 173.

Tanah Nomor 10 Tahun 2017 yang menyebutkan bahwa Kantor PPAT bertugas melakukan verifikasi keaslian sertifikat hak atas tanah, maka data digital yang digunakan untuk pengajuan permohonan layanan pertanahan secara elektronik termasuk dalam kategori ini. Dokumen seperti surat dan draft akta juga dapat diakses secara digital di kantor PPAT. Koleksi digital PPAT menyimpan dokumen-dokumen ini dalam bentuk PDF yang tidak ditandatangani. Para pihak dan saksi diminta untuk menandatangani dokumen fisik seperti akta atau surat setelah PPAT membacanya dengan lantang. Saat melakukan tugas administratif dan pengarsipan, PPAT memanfaatkan akta dan dokumen lainnya yang telah ditandatangani. Tugas PPAT tersebut antara lain adalah membuat draft akta dan surat yang diperlukan untuk pencatatan pemutakhiran catatan pertanahan. Oleh karena itu, bagi calon PPAT yang ingin mengajukan permohonan menjadi PPAT, penggandaan sumber daya elektronik tersebut dilarang. Untuk mendukung kinerja PPAT di ranah digital, kebijakan layanan elektronik telah menerapkan tanda tangan elektronik, penggunaan KTP Reader untuk konfirmasi identitas nasabah, dan peningkatan kompetensi digital PPAT melalui E-Learning PPSDM. Program MITRA, yaitu akun

pribadi yang aman yang digunakan sebagai pengganti domisili elektronik, digunakan untuk verifikasi PPAT. Untuk dapat mengaksesnya, diperlukan registrasi di situs mitra.atrbpn.go.id. Mendapatkan kepercayaan publik terhadap PPAT yang valid, memfasilitasi identifikasi data bagi PPAT, dan akses ke layanan elektronik yang ditawarkan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan keuntungan dari memiliki akun yang terverifikasi di aplikasi MITRA.

PPAT harus menjaga data mereka tetap mutakhir. Anggota komunitas PPAT tidak akan dapat menggunakan aplikasi MITRA atau aplikasi layanan pertanahan untuk pendaftaran digital atau akses ke layanan sampai mereka memperbarui data mereka di sistem MITRA. Dengan demikian, PPAT tidak dapat mendaftar sebagai pengguna program MITRA atau layanan Hak Tanggungan Elektronik lainnya yang terkait. Pengguna terdaftar yang diperbarui menjadi sangat relevan dalam hal ini. Serta menghindari adanya pembiayaan tambahan terhadap proses pendaftaran tanah¹¹.

Bentuk digitalisasi pertanahan telah memenuhi unsur perlindungan hukum serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Serta memberikan kepada pemegang hak rasa aman serta pasti secara hukum. Karena telah diatur dalam bentuk

¹¹ Panjaitan, Bernat, Risdalina Siregar, Maya Jannah, Ahmad Badawi Harahap, & Santi Rambe. "Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tentang Ptsl Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu." JURNAL ILMIAH ADVOKASI [Online], 10.1 (2022): 92-97

peraturan perundangan.

3.2 Kendala PPAT Dalam Mengimplementasikan Layanan Pertanahan Digital

Sertifikat fisik atau analog tidak akan dicabut dan akan tetap berlaku, menurut Kementerian ATR/BPN. Sertifikat akan diganti jika sudah dilakukan pemeliharaan data. Pertimbangan tambahan terkait sertifikat elektronik adalah sebagai berikut: pertama, perbedaan fisik antara sertifikat analog dan digital, yang pertama berbentuk buku fisik dan yang kedua berupa data atau berkas digital; kedua, informasi yang terkandung dalam sertifikat pertama berkaitan dengan Pembatasan dan Tanggung Jawab; dan ketiga, ada keterkaitan dengan metode pengamanannya, sertipikat selektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan Tanda Tangan Elektronik.

Dokumen elektronik menurut Pasal 1 angka (2) Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 ialah “Data apa pun yang dapat dibaca, dilihat, atau didengar melalui sistem elektronik, baik itu teks, audio, gambar, peta, desain, foto, huruf, angka, simbol, deskripsi, perforasi, atau bentuk lainnya yang dapat disimpan secara elektronik”.

Karena layanan pertanahan digital masih dalam tahap awal pengembangan di Indonesia, ada beberapa tantangan dalam penerapannya secara luas yang berdampak pada efisiensi PPAT. Berikut ini beberapa tantangannya :

1. Sertifikat yang tidak terdaftar dalam sistem karena tidak memiliki Nomor Induk Bangunan (NIB) menyebabkan PPAT masih perlu melakukan inspeksi manusia (Plotting) untuk mendaftarkan sertifikat terkait, yang merupakan proses yang memakan waktu.
2. Terkait keterbatasan aplikasi, konektivitas internet sangatlah penting. Namun, ada beberapa kendala yang mungkin muncul, seperti sistem yang bermasalah (error, offline, atau sistem down) dan tempat dengan akses internet terbatas. Hal ini menyebabkan keterlambatan pekerjaan karena pegawai PPAT diharuskan melakukan input atau penyampaian data berkali-kali.
3. Perlu diketahui, bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan wajib mengesahkan pembayaran PNPB pengelolaan tanah melalui SPS sebelum diserahkan.
4. Pekerjaan PPAT menjadi rumit dan tidak efisien; Bahasa Indonesia: selain entri elektronik, penyerahan berkas fisik ke kantor pertanahan tetap diperlukan, artinya organisasi tersebut tidak memenuhi persyaratan konsep dasar yang digariskan dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. 49 (5) Daripada

menggunakan layanan daring, Anda harus datang ke Kantor Pertanahan untuk memastikan ketidaksesuaian data dalam berkas.

5. Tantangan yang dihadapi PPAT ketika hendak mengunggah dokumen APHT yang telah dibuatnya dalam format PDF atau Word, bersamaan dengan kenyataan bahwa ia harus memindai dokumen sendiri, menambah bebannya, dan fakta bahwa dokumen APHT masih perlu dicetak dan ditandatangani dengan tangan. Sejalan dengan pernyataan PPAT tentang tanggung jawab PPAT atas kebenaran hukum dan substantif dari dokumen-dokumen klien atau orang yang disajikan yang berfungsi sebagai dokumen pendukung APHT.

Selain tantangan eksternal yang dihadapi oleh PPAT, kantor BPN juga menghadapi tantangan internal yang terkait dengan sasaran kinerjanya. Tantangan tersebut antara lain, namun tidak terbatas pada: beban kerja yang terlalu banyak, kesulitan dalam mengoordinasikan aspek teknis dan keuangan, serta permasalahan pelayanan publik di bidang pertanahan yang disebabkan oleh pengalihan data KKP dari komputer ke situs web.

3.3 Beberapa Tindakan Kemeterian ATR/BPN Dalam Meminimalisir kendala dan Hambatan Implementasi Layanan Digital

Kementerian ATR/BPN dan kantor BPN telah melakukan sejumlah tindakan untuk mengatasi kendala tersebut. Beberapa di antaranya adalah menyelenggarakan rapat internal untuk membahas kegiatan kerja teknis dan prosedur/sistem penyaluran anggaran yang efektif, memanfaatkan sistem alih data permohonan pertanahan semaksimal mungkin dari data komputer ke situs web, bekerja sama dengan Kementerian ATR/BPN, kantor pertanahan pusat, atau mitra kerja untuk melakukan alih data atau dokumen seperti buku tanah, melaksanakan Pelatihan Pelayanan Prima untuk meningkatkan layanan masyarakat, dan menyelenggarakan konsultasi pusat dengan Kementerian ATR/BPN.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, PPAT perlu lebih berhati-hati dan teliti dalam melakukan verifikasi keakuratan data fisik yang diberikan klien terhadap catatan digital atau elektroniknya. Tanda tangan elektronik dan alat pembaca KTP juga merupakan perangkat pendukung layanan digital yang dibutuhkan oleh PPAT. Oleh karena itu, sebelum menyerahkan data, PPAT harus memeriksa apakah ada kesalahan agar dapat menghemat waktu di kantor pertanahan.

Langkah-langkah tersebut diatas dilakukan sebagai bagian peran dan tugas PPAT dalam hal menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya para pihak yang berkepentingan

dalam hal melakukan tindakan hukum berupa peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenanda Media, 2019).

Jurnal

- Ana Silviana, “*urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran tanah di Indonesia*,” *Jurnal Administrative Law & Governance* 4, no. 1 (2021):51- 68, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191>.
- Eliana, “*Sistem Administrasi Pelayanan Publik Permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan*,” *Jurnal Surya Kecana Sakti:Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 7, no.1 (2007), <https://jdih.go.id/files/414/595-988-1-SM.pdf>.
- Nadia Imanda, “*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*,” *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020.
- Nuruddin, “*Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*,” *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*,(2016) <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2079>.
- Panjaitan, Bernat, Risdalina Siregar, Maya Jannah, Ahmad Badawi harahap, & Santi Rambe. “*Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tentang Ptl Pada Badan Pertanahan Nasional*

Kabupaten Labuhanbatu.” *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* [Online], 10.1 (2022): 92-97. Web. 12 Mar. 2025

- Pradeep M.D., “Legal Research- Descriptive Analysis on Doctrinal Methodology,” *International Journal of Management, Technology, and Social Sciences*, December 6, 2019, 95–103, <https://doi.org/10.47992/IJMTS.2581.6012.0075>.
- Sunyoto, Sunyoto, & Nynda Fatmawati Octarina. “*Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan*.” *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* [Online], 11.1 (2023): 48-64. Web. 12 Mar. 2025
- Tunggul Ansari Setia Negara, “Normative Legal Research in Indonesia: Its Originis and Approaches,” *Audito Comparative Law Journal (ACLJ)* 4, no. 1 (February 2, 2023): 1–9, <https://doi.org/10.22219/acjl.v4i1.24855>.
- Peraturan Perundangan**
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Website dan lainnya

- Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, “Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern

Berstandar Dunia,” pemaparan terkait sertipkat elektronik.
<https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf>, diakses pada 21 Juni 2024.

Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, “Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia,” pemaparan terkait sertipkat elektronik.
<https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf> , diakses pada 21 Juni 2024.

Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, “Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia,” pemaparan terkait sertipkat elektronik,
<https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf> , diakses pada 17 Maret 2022.

Suyus Windayana, Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, newsletter atrbpn edisi 69 Maret 2021.

Tim Peneliti Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, “Paper Kebijakan Reformasi Birokrasi” 2015.

Yulia Jaya Nirmawai, Kepala Biro Hubungan Masyarakat (HUMAS) Kementerian ATR/BPN, newsletter atrbpn edisi 69 Maret 2022.