Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

PROBLEMATIKA HUKUM DAN KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

LEGAL ISSUES AND LEGAL CERTAINTY REGARDING THE IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC CERTIFICATES IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS

Lidiya Aprilyana, Mastorat dan Muhamad Amin

Universitas Muhammadiyah Bima

Korespondensi Penulis: lidiyaaprill656@gmail.com, mastorat@umbima.ac.id, Muhamadamin97964@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Aprilyana, Lidiya, Mastorat dan Muhamad Amin. *Problematika Hukum dan Kepastian Hukum Pelaksanaan Sertifikat Elektronik dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis masalah hukum dan kepastian hukum dalam penerapan sertifikat elektronik pada pengalihan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masalah dalam penerapan sertifikat elektronik berkaitan dengan kesesuaian data fisik dan hukum, keabsahan dokumen dan tanda tangan elektronik, pembagian wewenang dan tanggung jawab PPAT dan Kantor Pertanahan, gangguan sistem, serta koordinasi antar pihak. Sertifikat elektronik dapat memberikan kepastian hukum jika data yang digunakan akurat, proses verifikasi dilakukan dengan benar, dokumen elektronik sah dan sistem mampu menjaga keamanan serta integritas data. Penerapan sertifikat elektronik tidak hanya bergantung pada penggunaan teknologi, tetapi juga pada kepatuhan terhadap ketentuan hukum serta kejelasan mengenai tanggung jawab para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Sertifikat Elektronik, Peralihan Hak Atas Tanah, PPAT, Kepastian Hukum

ABSTRACT

This study aims to analyze legal issues and legal certainty in the implementation of electronic certificates in the transfer of land rights. It employs a normative legal research method using both a statutory and a conceptual approach. The results of the study indicate that the issues in the implementation of electronic certificates relate to the consistency of physical and legal data, the validity of documents and electronic signatures, the division of authority and responsibilities between the Public Notary (PPAT) and the Land Office, system disruptions and coordination among parties. Electronic certificates can provide legal certainty if the data used is accurate, the verification process is conducted properly, electronic documents are valid and the system is capable of maintaining data

security and integrity. The implementation of electronic certificates depends not only on the use of technology but also on compliance with legal provisions and clarity regarding the responsibilities of the parties involved.
Keywords: Electronic Certificates, Legal Certainty, PPAT, Transfer of Land Rights

A. PENDAHULUAN

Hukum agraria, dalam arti luas, mencakup berbagai ketentuan hukum yang mengatur penguasaan atas bumi, air, ruang udara, serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Sementara itu, dalam arti sempit, hukum agraria lebih berfokus pada peraturan yang berkaitan dengan tanah, khususnya permukaan bumi.[1] Tanah memainkan peran penting dalam masyarakat karena tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga terkait dengan kepentingan sosial dan kepastian hukum. Di Indonesia, kerangka dasar yang mengatur hak atas tanah pertama kali ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Hukum Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).[2] Undang-undang ini berfungsi sebagai landasan untuk mengatur berbagai aspek urusan pertanahan, mulai dari penguasaan, kepemilikan dan penggunaan hingga pemanfaatan tanah. Selain itu, pendaftaran tanah memainkan peran penting dalam administrasi pertanahan, karena bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak serta memberikan informasi yang jelas mengenai status hukum dan kondisi sebidang tanah tertentu.[3]

Perkembangan teknologi informasi kemudian membawa perubahan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Pelayanan yang sebelumnya dilakukan secara konvensional mulai diarahkan menggunakan sistem elektronik. Perubahan tersebut dilakukan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, mempercepat proses administrasi, serta mengurangi penggunaan dokumen fisik. Digitalisasi pertanahan juga menjadi bagian dari upaya pemerintah untuk menciptakan pelayanan yang lebih mudah dan terintegrasi.[4]

---

[1] Orias Reizal de Rooy, dkk., *Hak Atas Tanah Pada Kawasan Konservasi*, PAMALI: Pattimura Magister Law Review, Vol.1, No.1 (2021).

[2] Nur Hidayani Alimuddin, *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, SASI, Vol.27, No.3 (2021).

[3] Devi Elora, *Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik*, Cendekia: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora, Vol.2, No.3 (2024).

[4] Ferryani Krisnawati dan Prosawita Ririh Kusumasari, *Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten*

Salah satu bentuk digitalisasi tersebut adalah penerapan sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik merupakan dokumen pertanahan yang diterbitkan dan dikelola melalui sistem elektronik sehingga data mengenai hak atas tanah tersimpan dalam sistem digital. Kebijakan tersebut sebelumnya diatur melalui Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dan kemudian mengalami perkembangan melalui Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.[5] Perubahan regulasi tersebut menunjukkan adanya penyesuaian sistem pertanahan terhadap perkembangan teknologi.

Penerapan sertifikat elektronik tidak hanya berkaitan dengan penerbitan sertipikat baru, tetapi juga berhubungan dengan pemeliharaan data dan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan dan perbuatan hukum lainnya. Dalam proses tersebut, data pertanahan harus diperbarui agar pemegang hak yang tercatat sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.[6]

Dalam proses peralihan hak atas tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi penting karena PPAT memiliki kewenangan membuat akta sebagai dasar pendaftaran perubahan data pertanahan. Dalam praktiknya, istilah Notaris dan PPAT sering digunakan secara bersamaan karena terdapat Notaris yang juga memiliki kedudukan sebagai PPAT.[7] Namun, dalam konteks peralihan hak atas tanah, kewenangan yang berkaitan langsung dengan pembuatan akta peralihan berada pada PPAT.

Perubahan dari sistem konvensional menuju sistem elektronik tersebut dalam kenyataannya tidak selalu berjalan tanpa hambatan. PPAT atau Notaris/PPAT dapat menghadapi berbagai kendala yang dapat berupa kesiapan sistem, kualitas dari data pertanahan, proses pengunggahan dokumen, serta integrasi antara sistem yang digunakan dengan data pada Kantor Pertanahan.

Banyumas, Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma, Vol.24, No.1 (2022).

[5] Devi Elora, *Op.Cit*..

[6] Andi M. Reyza Yusuf, dkk., *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol.7, No.2 (2024).

[7] Erna Ferika Widyastuti, *Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan*, Officium Notarium, Vol.1, No.3 (2021).

Penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik menunjukkan bahwa kesiapan pemerintah dan PPAT menjadi salah satu faktor penting dalam keberhasilan penerapan sistem tersebut.[8]

Kendala lainnya berkaitan dengan sumber daya manusia dan kemampuan menggunakan sistem digital. Perubahan mekanisme pelayanan mengharuskan pihak yang terlibat memahami prosedur elektronik dan mampu menggunakan aplikasi yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Selain itu, gangguan jaringan, keterbatasan infrastruktur, kesalahan pengunggahan dokumen dan ketidaksesuaian data dapat menghambat proses pelayanan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan sertifikat elektronik tidak hanya ditentukan oleh adanya aturan, tetapi juga oleh kesiapan teknis dan sumber daya manusia yang menjalankannya.[9]

Masalah lain yang perlu diperhatikan adalah proses alih media dari sertipikat konvensional menjadi sertifikat elektronik. Alih media tidak hanya berupa pemindaian sertipikat fisik, tetapi juga harus memastikan bahwa data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang terdapat dalam sistem pertanahan. Apabila terdapat perbedaan data, proses peralihan hak dapat mengalami hambatan karena data yang digunakan sebagai dasar pendaftaran harus terlebih dahulu dipastikan kebenarannya.[10]

Penerapan sertifikat elektronik juga menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum dan tanggung jawab para pihak. Dalam sistem elektronik, terdapat hubungan kerja antara PPAT, Kantor Pertanahan dan pemegang hak atas tanah. Masing-masing pihak mempunyai tugas yang berbeda sehingga perlu ada kejelasan mengenai siapa yang bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan data atau kendala dalam proses pendaftaran. Sertifikat elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, tetapi penerapannya tetap membutuhkan sistem yang mampu menjamin keakuratan dan keamanan data.[11]

---

[8] Andi M. Reyza Yusuf, dkk., *Op.Cit.*.

[9] Brahmantio Taufan Anata Putra, dkk., *Problematika Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman*, Kadaster: Journal of Land Information Technology, Vol.3, No.2 (2025).

[10] Devi Elora, *Op.Cit.*.

[11] Danti Yudistiara dan Budi Santoso, *Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan*, NOTARIUS, Vol.17, No.3 (2024).

Penerapan sertifikat elektronik dalam peralihan hak atas tanah pada dasarnya memberikan maanfaat, dapat membantu mempercepat pelayanan, mengurangi penggunaan dokumen fisik, mempermudah penyimpanan data dan mengurangi risiko kerusakan atau kehilangan sertipikat.[12]

Dalam proses peralihan hak, penerapan sertifikat elektronik juga tidak berarti menghilangkan tahapan hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak. Perubahan terutama terjadi pada mekanisme administrasi dan pengelolaan data yang sebelumnya dilakukan secara fisik menjadi menggunakan sistem elektronik. Akta yang menjadi dasar peralihan tetap harus dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, sedangkan dokumen dan data yang diperlukan selanjutnya diproses melalui sistem elektronik.[13]

Permasalahan tersebut menjadi semakin penting karena proses peralihan hak atas tanah berkaitan langsung dengan kepentingan hukum masyarakat. Kesalahan dalam memasukkan atau memperbarui data dapat menimbulkan ketidakpastian terhadap pihak yang menerima hak.

Berdasarkan uraian tersebut, pelaksanaan sertifikat elektronik dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan perubahan dari sistem administrasi konvensional menuju sistem elektronik, tetapi juga menimbulkan persoalan hukum mengenai kepastian data, tanggung jawab para pihak, kedudukan dokumen elektronik, serta pelaksanaan kewenangan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis problematika hukum yang muncul dalam pelaksanaan sertifikat elektronik serta kepastian hukum yang diberikan oleh ketentuan yang berlaku dalam proses peralihan hak atas tanah.

Adapun rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini,antara lain:

1. Bagaimana problematika hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik pada proses peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik pada proses peralihan hak atas tanah?

---

[12] Edia Dian Ariyani dan Najwa Putri Diva, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik dan Peran Notaris/PPAT dalam Transformasi Digital Agraria di Indonesia*, Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat, Vol.18, No.6 (2026).

[13] Ajeng Ana Agustina, dkk., *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik melalui Akta PPAT*, NOTARIUS, Vol.19, No.1 (2026).

B. PEMBAHASAN

1. Problematika Hukum dalam Pelaksanaan Sertifikat Elektronik Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Pelaksanaan sertifikat elektronik dalam peralihan hak atas tanah memiliki dasar hukum yang berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menjadi dasar utama karena mengatur bahwa setiap hak atas tanah perlu didaftarkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur proses pendaftaran, pemeliharaan data, dan pencatatan perubahan hak atas tanah. Perkembangan teknologi dalam pelayanan pertanahan selanjutnya diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memberikan ruang bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. Dengan demikian, penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah bukan hanya merupakan perubahan cara pelayanan, tetapi merupakan bagian dari perkembangan sistem administrasi pertanahan untuk menciptakan pendaftaran yang lebih tertib, cepat dan memberikan kepastian hukum.[14]

Kedudukan sertifikat elektronik semakin jelas dengan adanya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut menjadi dasar teknis bagi Kementerian ATR/BPN dalam menerbitkan dan mengelola dokumen pertanahan dalam bentuk elektronik. Dalam proses peralihan hak atas tanah, data mengenai pemegang hak, objek tanah, serta perubahan hak tetap harus diperiksa dan disesuaikan dengan data yang tersimpan dalam sistem pertanahan.[15] Sertifikat elektronik pada dasarnya berfungsi sebagai dokumen resmi yang memuat data pertanahan dan dapat digunakan sebagai alat untuk memberikan kepastian mengenai status hak atas tanah sepanjang diterbitkan melalui prosedur yang sah.

---

[14] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

[15] Sarah Fadhilah dan Aju Putrijanti, *Harmonisasi Pengaturan Cyber Notary dalam Undang-Undang Jabatan Notaris di Era Digitalisasi*, NOTARIUS, Vol.18, No.3 (2025).

Dalam proses peralihan hak atas tanah, Notaris/PPAT memiliki peran penting karena peralihan hak harus didasarkan pada dokumen dan perbuatan hukum yang sah. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan peristiwa hukum yang dikehendaki oleh para pihak, sedangkan PPAT mempunyai kewenangan khusus dalam membuat akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan hak atas tanah. Ketentuan mengenai jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.[16] Undang-undang tersebut menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang memberikan kepastian hukum melalui pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat autentik. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kewenangan tersebut berkaitan dengan pemeriksaan identitas para pihak, kesesuaian dokumen, serta kebenaran informasi yang menjadi dasar pembuatan akta. Sementara itu, PPAT berperan dalam pembuatan akta perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan selanjutnya menjadi bagian dari proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan.[17]

Penggunaan sistem elektronik kemudian menimbulkan tanggung jawab tambahan bagi Notaris/PPAT, khususnya dalam memastikan bahwa data dan dokumen yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan benar, lengkap dan sesuai dengan dokumen asli. Hal ini menjadi penting karena proses administrasi pertanahan telah berkembang menuju pelayanan berbasis elektronik. Permen ATR/BPN Nomor 23 Tahun 2021 mengatur penyelenggaraan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik di lingkungan Kementerian ATR/BPN, sedangkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menjadi dasar penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. Apabila terjadi ketidaksesuaian identitas, kesalahan data objek tanah, atau kekurangan dokumen dalam proses peralihan, persoalannya tidak hanya berkaitan dengan sistem elektronik, tetapi juga dengan ketelitian Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya.[18]

---

[16] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

[17] Christian Palar, dkk., *Kajian Hukum terhadap Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik*, Lex Privatum, Vol.14, No.2 (2024).

[18] *Ibid*..

Kewenangan PPAT dan Kantor Pertanahan memiliki ruang lingkup yang berbeda tetapi saling berkaitan. PPAT bertanggung jawab membuat akta sebagai dasar peralihan hak serta memastikan kelengkapan dan kesesuaian dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta. Setelah itu, dokumen dan data peralihan disampaikan untuk proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Sementara itu, Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, termasuk pemeliharaan data dan pencatatan perubahan data pertanahan.[19] Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kementerian dan dapat dilakukan melalui sistem elektronik, termasuk untuk pemeliharaan serta pencatatan perubahan data dan informasi pertanahan.

Batas tanggung jawab tersebut menjadi penting ketika terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data dalam proses peralihan hak secara elektronik. Kesalahan yang berasal dari pembuatan akta, identitas para pihak, atau kelengkapan dokumen pada dasarnya perlu dilihat dari tanggung jawab PPAT, sedangkan kesalahan dalam proses pemeriksaan, pencatatan, pemutakhiran data, atau pengoperasian sistem pertanahan menjadi bagian yang perlu dikaitkan dengan kewenangan Kantor Pertanahan.[20]

Kesesuaian data fisik dan data yuridis menjadi hal penting karena berkaitan langsung dengan kepastian mengenai objek dan pemegang hak. Data fisik seperti letak, luas, batas dan nomor bidang tanah harus sesuai dengan data yang tercatat dalam sistem, sedangkan data yuridis harus sesuai dengan identitas pemegang hak dan dasar perolehannya.[21] Apabila terdapat perbedaan antara dokumen dengan data elektronik, proses peralihan dapat tertunda karena perlu dilakukan pemeriksaan dan validasi ulang. Kondisi ini menunjukkan bahwa digitalisasi pertanahan tetap membutuhkan ketelitian dalam memastikan kualitas data sebelum dilakukan perubahan atau penerbitan dokumen elektronik.

---

[19] Andi M. Reyza Yusuf, dkk., *Op.Cit*..
[20] *Ibid*..
[21] Irwan Santosa dan Endang Purwaningsih, *Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertifikat Tanah di Era 4.0*, Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Vol.9, No.1 (2022).

Permasalahan tersebut tidak hanya merupakan kendala administrasi, tetapi juga memiliki akibat hukum karena kesalahan data dapat memengaruhi kepastian mengenai siapa pemegang hak dan tanah yang menjadi objek peralihan. Oleh karena itu, pemeriksaan kesesuaian data oleh PPAT dan Kantor Pertanahan menjadi bagian penting untuk mencegah kesalahan pencatatan maupun sengketa di kemudian hari. Penelitian.[22] juga menunjukkan bahwa validasi data fisik dan yuridis masih menjadi salah satu tahapan yang membutuhkan pemeriksaan tambahan, terutama ketika data lama belum sepenuhnya terintegrasi ke dalam sistem elektronik.

Dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik dapat digunakan dalam pelayanan pertanahan sepanjang memenuhi persyaratan hukum dan dibuat melalui sistem elektronik yang sah, aman, serta dapat menjamin keutuhan dan keaslian data. Penggunaan tanda tangan elektronik juga memberikan kepastian mengenai pihak yang menandatangani dokumen dan membantu mencegah perubahan data setelah dokumen ditandatangani. Karena itu, persoalan keabsahannya tidak hanya dilihat dari bentuk elektroniknya, tetapi juga dari proses penerbitan, pengamanan dan keandalan sistem yang digunakan. Penelitian[23] menunjukkan bahwa sertifikat elektronik memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang sah apabila memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Gangguan jaringan dan sistem dapat menghambat proses pelayanan pertanahan, terutama ketika menyebabkan keterlambatan pemeriksaan, pemutakhiran, atau perubahan data. Selain persoalan teknis, kondisi tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum apabila kesalahan sistem mengakibatkan data pertanahan menjadi tidak sesuai atau merugikan pemegang hak. Penelitian mengenai sertifikat elektronik menunjukkan bahwa kendala infrastruktur, kualitas data, keterbatasan sumber daya manusia dan gangguan sistem masih menjadi faktor yang perlu diperhatikan dalam penerapannya.[24]

---

[22] Muhammad Rafii dan Rifqi Ridlo Phahlevy, *Enforcement of Procedures for Transfer of Land Rights Due to Joint Rights Distribution Deeds: A Study of the National Land Agency of Sidoarjo*, Indonesian Journal of Law and Economics Review, Vol.21, No.2 (2026).

[23] Danti Yudistiara dan Budi Santoso, *Op.Cit*..

[24] Brahmantio Taufan Anata Putra, dkk., *Op.Cit*..

Apabila terjadi kesalahan data, perlu ditentukan sumber kesalahan dan pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbaikan. Hal ini penting karena kesalahan pada data elektronik dapat memengaruhi kepastian hukum pemegang hak dan bahkan menghambat transaksi tanah. Ketidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat secara elektronik dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi BPN untuk memberikan klarifikasi dan melakukan perbaikan pada sistem basis data.[25]

Koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan diperlukan untuk memastikan akta, dokumen persyaratan, serta data yang diajukan dapat diproses dengan benar melalui sistem elektronik. Apabila terdapat perbedaan data, kekurangan dokumen, atau gangguan dalam pengunggahan dan verifikasi, komunikasi yang baik diperlukan agar permasalahan dapat segera diperbaiki dan tidak menghambat proses peralihan hak. Penelitian.[26] menunjukkan bahwa PPAT masih perlu berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan ketika menghadapi kendala teknis maupun perbedaan data dalam pelayanan elektronik, sehingga koordinasi tersebut berkaitan langsung dengan kelancaran pelayanan dan kepastian data pertanahan.

Problematika hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik pada proses peralihan hak atas tanah tidak hanya terletak pada gangguan sistem atau kendala teknologi, tetapi pada adanya kekaburan mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab hukum antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Permasalahan muncul ketika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik, data yuridis dan data yang tercatat secara elektronik. Dalam kondisi tersebut, perlu diperjelas pihak yang bertanggung jawab apabila kesalahan berasal dari dokumen atau data yang disampaikan PPAT maupun apabila terjadi kesalahan dalam proses pemeriksaan, pemutakhiran, atau pencatatan oleh Kantor Pertanahan. Ketidakjelasan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai akibat hukum terhadap peralihan hak dan perlindungan bagi pemegang hak.[27]

---

[25] Mutia Kanza, dkk., *Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik*, JISPENDIORA: Jurnal Ilmu Sosial, Pendidikan dan Humaniora, Vol.3, No.3 (2024).

[26] Andi M. Reyza Yusuf, dkk., *Op.Cit.*.

[27] Erna Ferika Widyastuti, *Op.Cit.*.

Selain itu, terdapat persoalan mengenai keabsahan dan kekuatan hukum dokumen elektronik apabila data yang menjadi dasar penerbitan atau perubahan sertifikat elektronik tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Sertifikat elektronik memang diakui sebagai dokumen pertanahan, tetapi kepastian hukumnya tidak hanya ditentukan oleh bentuk elektroniknya, melainkan juga oleh kebenaran data, proses verifikasi, keabsahan dokumen dan tanda tangan elektronik, serta keamanan dan keutuhan data. Dengan demikian, isu hukum utama dalam penelitian ini adalah apakah ketentuan yang berlaku telah memberikan pengaturan yang cukup jelas mengenai kewenangan, tanggung jawab, keabsahan dokumen elektronik dan perlindungan hukum apabila terjadi kesalahan dalam proses peralihan hak atas tanah menggunakan sertifikat elektronik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa problematika hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik pada proses peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan penggunaan teknologi atau gangguan sistem, tetapi juga berhubungan dengan ketidaksesuaian data fisik, data yuridis dan data elektronik, keabsahan dokumen serta tanda tangan elektronik dan belum sepenuhnya jelasnya pembagian tanggung jawab antara PPAT dan Kantor Pertanahan apabila terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran. PPAT memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta dan memastikan kebenaran data serta dokumen yang digunakan dalam peralihan hak, sedangkan Kantor Pertanahan berperan dalam pemeriksaan, pendaftaran dan pemutakhiran data pertanahan. Apabila terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian data, perlu diketahui sumber kesalahan tersebut agar dapat ditentukan pihak yang bertanggung jawab dan tindakan hukum yang harus dilakukan.

2. Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Sertifikat Elektronik Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai objek, subjek dan status hak atas tanah. Kepastian tersebut diwujudkan melalui pencatatan data fisik dan data yuridis secara tertib sehingga pemegang hak memperoleh perlindungan hukum. Adapun dalam penggunaan sertifikat elektronik, tujuan tersebut tetap harus dipertahankan,

sehingga perubahan dari dokumen fisik ke dokumen elektronik tidak boleh mengurangi ketepatan dan keandalan data pertanahan. Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.[28]

Sertifikat elektronik pada dasarnya merupakan perkembangan bentuk dokumen pertanahan yang tetap harus memberikan kepastian mengenai hak yang tercatat. Karena itu, penerapannya harus didukung dengan data yang akurat, proses verifikasi yang tepat dan sistem elektronik yang dapat menjamin keamanan serta keutuhan informasi.[29] Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh adanya sertifikat elektronik, tetapi juga oleh kebenaran data yang tercantum di dalamnya dan proses pendaftaran yang dilakukan sesuai ketentuan. Sertifikat elektronik dapat mendukung kepastian hukum apabila disertai validasi data dan penguatan sistem pendaftaran tanah.

Sertifikat elektronik dapat memberikan kepastian mengenai status hak atas tanah karena memuat informasi mengenai pemegang hak, objek tanah dan data yuridis yang telah tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Kedudukannya sebagai bukti hak tetap bergantung pada keabsahan penerbitan, keutuhan data, serta kesesuaian dengan ketentuan pendaftaran tanah.[30] Dengan demikian, sertifikat elektronik dapat menjadi bukti hak yang sah sepanjang diterbitkan melalui prosedur dan sistem elektronik yang memenuhi ketentuan hukum. Sertifikat elektronik mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.[31]

Adapun kepastian hukum tersebut dapat terwujud apabila data pemegang hak dan objek dari tanah yang tercatat dalam sistem elektronik benar-benar sesuai dengan dokumen serta kondisi tanah yang sebenarnya.

---

[28] Mutia Kanza, dkk., *Op.Cit.*.

[29] Ahmad Dasuki dan Eneng Juandini, dkk., *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah Berbasis Sertifikat Elektronik untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*, Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial, Vol.4, No.1 (2026).

[30] Dini Ernawati, dkk., *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Tanah Elektronik*, Journal of Innovation Research and Knowledge, Vol.4, No.9 (2025).

[31] Michelle Priscilla, dkk., *Keabsahan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah di Persidangan*, UIR Law Review, Vol.8, No.2 (2024).

Data pemegang hak harus sesuai dengan identitas pihak yang memperoleh hak, sedangkan data objek meliputi letak, luas, batas dan informasi yuridis tanah. Validasi terhadap data tersebut diperlukan agar tidak terjadi kesalahan pencatatan yang dapat memengaruhi status hak atas tanah.[32] Sertifikat elektronik tidak hanya bergantung pada bentuk dokumennya, tetapi juga pada ketepatan data yang menjadi dasar penerbitannya. Apabila data fisik, data yuridis dan data pemegang hak telah diperiksa serta sesuai dalam sistem elektronik, maka sertifikat elektronik dapat memberikan kepastian yang lebih kuat mengenai siapa pemegang hak dan objek tanah yang dimilikinya.[33]

Kepastian hukum juga bergantung pada kejelasan tugas PPAT dan Kantor Pertanahan dalam setiap tahapan pelayanan. PPAT berperan dalam pemeriksaan dokumen, pembuatan akta dan penyampaian data, sedangkan Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan, pencatatan, serta pemutakhiran data pertanahan. Pembagian tersebut penting agar apabila terdapat kesalahan, dapat diketahui sumber kesalahan dan pihak yang bertanggung jawab. Penelitian.[34] menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT dan Kantor Pertanahan terhadap validitas data memiliki ruang lingkup yang berbeda sesuai kewenangannya.

Kepastian hukum tidak hanya berasal dari sertifikat elektronik yang diterbitkan, tetapi juga dari pelaksanaan kewenangan masing-masing pihak secara tepat. PPAT harus memastikan data dan dokumen yang disampaikan sesuai, sementara Kantor Pertanahan bertanggung jawab terhadap proses verifikasi dan pencatatan dalam sistem. Kejelasan pembagian tanggung jawab ini penting untuk mencegah ketidakpastian apabila kemudian ditemukan kesalahan data atau terjadi sengketa pertanahan. PPAT memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis sebelum proses dilanjutkan.[35]

---

[32] Fikahati Prasetya dan Muh Afif Mahfud, *Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Elektronik dalam Hukum Pertanahan Nasional*, Jurnal Hukum Unissula, Vol.39, No.1 (2023).

[33] Dwi Wulan Titik Andari dan Dian Aries Mujiburohman, *Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik*, Al-Adl: Jurnal Hukum, Vol.15, No.1 (2023).

[34] Erna Ferika Widyastuti, *Op.Cit*..

[35] I Made Dermawan, *Kepastian Hukum dan Efektifitas Pelaksanaan Terkait Kewajiban Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dalam Perbuatan Hukum Pengalihan Hak atas Tanah*, Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.6, No.1 (2023).

Verifikasi dan validasi dilakukan untuk memastikan bahwa identitas, dokumen, serta data fisik dan yuridis tanah sesuai sebelum perubahan hak dicatat dalam sistem elektronik. Tahapan ini penting karena kesalahan data dapat memengaruhi kepastian mengenai objek maupun pemegang hak. Dengan demikian, kepastian hukum sertifikat elektronik tidak hanya ditentukan oleh bentuk digitalnya, tetapi juga oleh ketepatan data yang telah diperiksa dan disahkan. Penelitian[36] menunjukkan bahwa validasi data dapat mendeteksi ketidaksesuaian dan membantu meningkatkan akurasi data pertanahan.

Dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik memberikan kepastian hukum apabila dapat menjamin keaslian dokumen, keutuhan data, serta identitas pihak yang melakukan penandatanganan. Dalam pelayanan pertanahan, tanda tangan elektronik yang digunakan oleh pejabat berwenang menjadi bagian penting untuk memastikan bahwa dokumen yang diterbitkan tidak mudah diubah dan dapat diketahui pihak yang menerbitkannya. Oleh karena itu, penggunaan dokumen dan tanda tangan elektronik dalam peralihan hak atas tanah tetap harus mengikuti ketentuan mengenai sistem elektronik dan persyaratan keabsahan tanda tangan elektronik.[37] Pemenuhan persyaratan hukum menjadi dasar agar tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum.

Keamanan data menjadi bagian penting dalam memberikan kepastian hukum karena data pertanahan berkaitan langsung dengan status dan kepemilikan hak atas tanah. Data yang tersimpan dalam sistem elektronik harus dijaga agar tetap utuh, akurat dan tidak dapat diubah atau diakses oleh pihak yang tidak berwenang. Karena itu, penerapan pengamanan seperti tanda tangan elektronik, kode verifikasi, autentikasi dan perlindungan sistem diperlukan untuk menjaga keaslian serta keamanan data sertifikat elektronik.[38]

---

[36] Lies Norma Tri Utami dan Suhadi, *Efektivitas Validasi Sertipikat terhadap Kepastian Data Fisik dalam Proses Alih Media Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*, Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal, Vol.5, No.3 (2025).

[37] Ade Rini Wulandari, dkk., *Pelaksanaan Perubahan Sertipikat Tanah Fisik Menjadi Sertipikat Elektronik Pada Transaksi Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan*, Unes Journal of Swara Justisia, Vol.9, No.4 (2026).

[38] Taufikel Rahman dan Arief Rahman, *Konversi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Private Law, Vol.5, No.3 (2025).

Berdasarkan keseluruhan pembahasan, kepastian hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik dapat dinilai dari kesesuaian proses dengan peraturan yang berlaku, ketepatan data fisik dan yuridis, serta kejelasan kewenangan dan tanggung jawab PPAT dan Kantor Pertanahan. Selain itu, keabsahan dokumen dan tanda tangan elektronik serta keamanan data juga menjadi bagian penting dalam menentukan apakah sertifikat elektronik mampu memberikan kepastian terhadap pemegang hak. Dengan demikian, penilaian kepastian hukum tidak hanya didasarkan pada kemudahan atau kecepatan pelayanan, tetapi pada apakah seluruh proses telah dilakukan secara benar, data yang tercatat dapat dipertanggungjawabkan dan hak atas tanah yang telah dialihkan memperoleh perlindungan hukum yang jelas.

C. PENUTUP

Problematika hukum dalam pelaksanaan sertifikat elektronik terutama berkaitan dengan ketidaksesuaian data, keabsahan dokumen elektronik, gangguan sistem, serta batas kewenangan dan tanggung jawab antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Permasalahan tersebut dapat menimbulkan keterlambatan dan ketidakpastian apabila tidak ditangani melalui pemeriksaan, verifikasi dan koordinasi yang tepat.

Sertifikat elektronik dapat memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah apabila penerbitannya didasarkan pada data yang benar dan terverifikasi, dokumen serta tanda tangan elektronik memenuhi ketentuan hukum dan keamanan data dapat dijamin. Dengan demikian, kepastian hukum tidak semata-mata ditentukan oleh perubahan dokumen menjadi bentuk elektronik, tetapi oleh kesesuaian proses dengan peraturan, ketepatan data, serta kejelasan kewenangan dan tanggung jawab PPAT dan Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

Agustina, Ajeng Ana, dkk.. *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik melalui Akta PPAT*. NOTARIUS. Vol.19. No.1 (2026).

Alimuddin, Nur Hidayani. *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*. SASI. Vol.27. No.3 (2021).

Andari, Dwi Wulan Titik dan Dian Aries Mujiburohman. *Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik*. Al-Adl: Jurnal Hukum. Vol.15. No.1 (2023).

Ariyani, Edia Dian dan Najwa Putri Diva. *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik dan Peran Notaris/PPAT dalam Transformasi Digital Agraria di Indonesia*. Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat. Vol.18. No.6 (2026).

Dasuki, Ahmad dan Eneng Juandini, dkk.. *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah Berbasis Sertifikat Elektronik untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*. Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial. Vol.4. No.1 (2026).

Dermawan, I Made. *Kepastian Hukum dan Efektifitas Pelaksanaan Terkait Kewajiban Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dalam Perbuatan Hukum Pengalihan Hak atas Tanah*. Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.6. No.1 (2023).

Elora, Devi. *Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik*. Cendekia: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora. Vol.2. No.3 (2024).

Ernawati, Dini, dkk.. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Tanah Elektronik*. Journal of Innovation Research and Knowledge. Vol.4. No.9 (2025).

Fadhilah, Sarah dan Aju Putrijanti. *Harmonisasi Pengaturan Cyber Notary dalam Undang-Undang Jabatan Notaris di Era Digitalisasi*. NOTARIUS. Vol.18. No.3 (2025).

Kanza, Mutia, dkk.. *Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik*. JISPENDIORA: Jurnal Ilmu Sosial, Pendidikan dan Humaniora. Vol.3. No.3 (2024).

Krisnawati, Ferryani dan Prosawita Ririh Kusumasari. *Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas*. Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma. Vol.24. No.1 (2022).

Palar, Christian, dkk.. *Kajian Hukum terhadap Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik*. Lex Privatum. Vol.14. No.2 (2024).

Prasetya, Fikahati dan Muh Afif Mahfud. *Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Elektronik dalam Hukum Pertanahan Nasional*. Jurnal Hukum Unissula. Vol.39. No.1 (2023).

Priscilla, Michelle, dkk.. *Keabsahan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah di Persidangan*. UIR Law Review. Vol.8. No.2 (2024).

Putra, Brahmantio Taufan Anata, dkk.. *Problematika Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman*. Kadaster: Journal of Land Information Technology. Vol.3. No.2 (2025).

Rafii, Muhammad dan Rifqi Ridlo Phahlevy. *Enforcement of Procedures for Transfer of Land Rights Due to Joint Rights Distribution Deeds: A Study of the National Land Agency of Sidoarjo*. Indonesian Journal of Law and Economics Review. Vol.2. No.2 (2026).

Rahman, Taufikel dan Arief Rahman. *Konversi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*. Private Law. Vol.5. No.3 (2025).

Rooy, Orias Reizal de, dkk.. *Hak Atas Tanah Pada Kawasan Konservasi*. PAMALI: Pattimura Magister Law Review. Vol.1. No.1 (2021).

Santosa, Irwan dan Endang Purwaningsih. *Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertifikat Tanah di Era 4.0*. Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan. Vol.9. No.1 (2022).

Utami, Lies Norma Tri dan Suhadi. *Efektivitas Validasi Sertipikat terhadap Kepastian Data Fisik dalam Proses Alih Media Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*. Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal. Vol.5. No.3 (2025).

Widyastuti, Erna Ferika. *Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan*. Officium Notarium. Vol.1. No.3 (2021).

Wulandari, Ade Rini, dkk.. *Pelaksanaan Perubahan Sertipikat Tanah Fisik Menjadi Sertipikat Elektronik Pada Transaksi Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan*. Unes Journal of Swara Justisia. Vol.9. No.4 (2026).

Yudistiara danti dan Budi Santoso. *Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan*. NOTARIUS. Vol.17. No.3 (2024).

Yusuf, Andi M. Reyza, dkk.. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol.7. No.2 (2024).

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6905.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.