

Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik Melalui Akta PPAT

Ajeng Ana Agustina¹, Paramita Prananingtyas², Taufan Fajar Riyanto³,
Farida Nurun Nazah⁴

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

³Kantor Notaris & PPAT Taufan Fajar Riyanto, S.H., MKn, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

⁴Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul, Jakarta Barat, DKI Jakarta, Indonesia

*anaagustina0505@gmail.com.com

ABSTRACT

This study examines the impact of land registration digitalization in Indonesia on the transfer of land rights and the role of Land Deed Officials (PPAT). It aims to analyze the electronic transfer process of land rights based on deeds of exchange, inbreg, and the Deed of Distribution of Joint Property (APHB), as well as the process of drafting such deeds by PPAT. The research employs a normative juridical method with a statutory approach and descriptive qualitative analysis. The findings reveal that electronic land transfer is generally supported by existing regulations, yet challenges remain in technical procedures and sistem integration. Moreover, PPAT still follows conventional procedures with limited electronic adaptation, highlighting the need for regulatory harmonization to ensure legal certainty and protection.

Keywords: *Transfer of Land Rights; Electronic Land Registration; PPAT Deed.*

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh digitalisasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menimbulkan kebutuhan penyesuaian dalam proses peralihan hak atas tanah dan pembuatan akta oleh PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses peralihan hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbreg*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), serta mengkaji proses pembuatan akta-akta tersebut oleh PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses peralihan hak secara elektronik telah didukung oleh regulasi yang ada, namun masih terdapat kendala dalam prosedur teknis dan integrasi sistem. Selain itu, proses pembuatan akta oleh PPAT tetap berpedoman pada ketentuan konvensional dengan penyesuaian terbatas terhadap sistem elektronik, sehingga diperlukan harmonisasi regulasi untuk menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: *Peralihan Hak Atas Tanah; Pendaftaran Tanah Elektronik; Akta PPAT.*

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah di Indonesia pada prinsipnya bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak melalui penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat (Harsono, 2019). Pengaturannya berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021), yang membuka ruang penyelenggaraan pendaftaran

tanah secara elektronik. Implementasi digitalisasi tersebut diperkuat melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR BPN No. 1 Tahun 2021), yang memungkinkan seluruh proses pendaftaran dan pemeliharaan data dilakukan secara elektronik.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menegaskan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh pihak berkepentingan, termasuk dalam bidang pertanahan. Undang-Undang ini berjalan beriringan dengan pengaturan khusus mengenai PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menegaskan bahwa PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah dan satuan rumah susun, serta mengatur lebih rinci pengangkatan, wilayah kerja, kewajiban, honorarium, hingga pembinaan dan pengawasannya. Pasal 15 ayat 3 UUJN juga memperkenalkan kewenangan terkait sertifikasi transaksi elektronik, sehingga menempatkan notaris pada posisi strategis dalam menjembatani peralihan dari dokumen akta fisik menuju dokumen elektronik, termasuk integrasinya dengan sistem pendaftaran tanah elektronik. Perkembangan regulasi lain seperti Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan pengaturan mengenai tanda tangan elektronik memperkuat pengakuan terhadap dokumen dan tanda tangan elektronik sebagai alat bukti yang sah, sehingga menuntut penafsiran ulang terhadap frasa pembacaan akta, penandatanganan, dan kehadiran para pihak sebagaimana diatur dalam UUJN (Yusuf, Rukmana & Kurniati, 2024).

Khusus untuk perbuatan hukum tukar menukar, *inbreng* (penyertaan modal dalam bentuk tanah ke dalam badan usaha), dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), PPAT berperan sebagai pembuat akta yang menjadi dasar yuridis pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah (Harnisaa, Suryantib & Rubiat, 2018). Secara praktis, kualitas dan format akta-akta tersebut harus dapat memenuhi persyaratan sebagai data yuridis yang akan diinput ke dalam sistem elektronik, termasuk aspek otentisitas, kejelasan objek dan subjek, serta bukti pembayaran kewajiban perpajakan dan retribusi lain yang berkaitan. Peralihan dari sistem manual ke sistem elektronik menimbulkan persoalan baru, antara lain mengenai model integrasi akta autentik fisik dengan dokumen elektronik, keabsahan akta elektronik yang ditandatangani secara digital, tanggung jawab

notaris terhadap keamanan data dan akses sistem, serta konsekuensi hukum apabila terjadi kesalahan input atau gangguan sistem (Jessica, 2019).

Berbagai penelitian sebelumnya telah menyoroti aspek hukum sertipikat elektronik, efektivitas pendaftaran tanah berbasis elektronik, maupun kewenangan notaris dalam sertifikasi transaksi elektronik, namun umumnya masih berfokus pada sertipikat atau hak tanggungan elektronik dan belum spesifik mengkaji akta tukar menukar, *inbreng*, dan APHB sebagai objek kajian yuridis pendaftaran hak atas tanah elektronik (Silviana, 2021). Lebih lanjut, terdapat indikasi perlunya harmonisasi lebih lanjut antara Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pertanahan (UUPA), PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Permen ATR/BPN No.3 Tahun 2023 tentang sertipikat/dokumen elektronik, Undang-Undang No.1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), serta regulasi perlindungan data pribadi dalam konteks cyber notary dan layanan pertanahan elektronik, yang belum banyak dikaji secara sistematis dalam satu kerangka analisis komprehensif. Kondisi ini menciptakan gap normatif dan praktis yang dapat berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak dalam perbuatan tukar menukar, *inbreng*, dan pembagian hak bersama yang telah atau akan terdaftar melalui sistem elektronik.

Telaah literatur tiga tahun terakhir menunjukkan beberapa kecenderungan utama. Pertama, penelitian mengenai sertipikat dan pendaftaran tanah elektronik umumnya berfokus pada keabsahan sertipikat sebagai alat bukti, perlindungan hukum pemegang hak, serta efektivitas implementasinya, namun belum mengkaji secara spesifik implikasinya terhadap akta-akta dasar peralihan hak seperti tukar menukar, *inbreng*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) (Jessica, 2019). Kedua, dalam konteks peralihan hak secara elektronik, pengaturan mengenai kewenangan PPAT masih terbatas, khususnya terkait integrasi akta-akta yang bersifat kompleks, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ke dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, baik dari aspek format, prosedur pengunggahan dan verifikasi, maupun mekanisme pembacaan dan penandatanganan secara daring, sehingga praktiknya masih bergantung pada kebijakan teknis dan administratif (Aryatie, Moechthar & Widjaja, 2022). Ketiga, belum terdapat kajian komprehensif yang menguji sinkronisasi antara berbagai regulasi terkait pendaftaran tanah elektronik dengan ketentuan dalam UUPA, UU ITE, serta peraturan pelaksana lainnya, khususnya dalam konteks akta peralihan hak yang kompleks seperti *inbreng* dan APHB.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum sebagai kerangka analisis utama. Teori Kepastian Hukum digunakan untuk menilai sejauh mana pengaturan pendaftaran tanah elektronik serta kewenangan Notaris/PPAT mampu memberikan kejelasan norma, konsistensi pengaturan, dan kepastian prosedural bagi para pihak, khususnya dalam mengatasi potensi disharmonisasi antara berbagai peraturan perundang-undangan seperti UUJN, UUPA, PP tentang Pendaftaran Tanah, PP tentang Jabatan PPAT, serta regulasi terkait dokumen dan tanda tangan elektronik, termasuk kejelasan standar normatif mengenai bentuk, format, dan prosedur akta tukar menukar, *inbrens*, dan APHB dalam sistem elektronik. Sementara itu, Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menganalisis sejauh mana sistem pendaftaran tanah elektronik dan peran Notaris/PPAT mampu memberikan perlindungan terhadap kepentingan hukum para pihak, baik secara preventif melalui pengaturan yang memadai, prosedur yang transparan, dan jaminan keamanan data, maupun secara represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi kesalahan, gangguan sistem, atau penyalahgunaan kewenangan, sehingga dapat dinilai apakah transformasi digital dalam pendaftaran tanah benar-benar memperkuat perlindungan hak atau justru menimbulkan risiko hukum baru.

Orisinalitas penelitian ini dapat ditunjukkan dengan membandingkan beberapa penelitian terdahulu yang relevan. Pertama, penelitian oleh Dara Sri Rezeki, Adawiyah Nasution dalam artikelnya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan” membahas mengenai Prosedur Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar di Kantor Pertanahan Kota Medan, dan Tukar Menukar Yang Tidak di Lakukan di Depan PPAT dan Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan (Rezeki & Nasution, 2023). Artikel selanjutnya ditulis oleh M. Zaki, Kurnia Warman, dan Syofiarti yang berjudul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli yang Sudah Lewat Waktu di Kota Padang” yang membahas Keterlambatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) mengurus pendaftaran peralihan hak milik berdasarkan akta jual beli di kota Padang dan Proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan akta jual beli yang sudah lewat waktu di Kota Padang (Zaki, Kurnia & Syofiarti, 2023). Artikel penelitian selanjutnya yang ditulis oleh Syarif Hidayatullah Pulungan dkk yang berjudul “Analisis Hukum Peralihan Hak atas Tanah Bersertifikat Hak Milik dengan Surat di bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire)” yang membahas mengenai peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum yang sah, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia (pulungan et al., 2023).

Berdasarkan perbandingan tersebut, penelitian ini memiliki kebaruan (*novelty*) karena secara spesifik mengkaji dua aspek yang belum dianalisis secara komprehensif, yaitu proses peralihan hak

atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbrens*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), serta proses pembuatan akta tersebut oleh PPAT sebagai dasar yuridis dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Penelitian ini tidak hanya berfokus pada hasil akhir berupa sertifikat elektronik, tetapi juga mengkaji secara integral keterkaitan antara pembuatan akta oleh PPAT dan mekanisme peralihan hak dalam sistem elektronik, sehingga diharapkan memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan hukum pertanahan dan praktik kenotariatan di era digital.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua rumusan masalah utama, yaitu: (1) bagaimana proses peralihan hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbrens*, dan AHB?; dan (2) bagaimana proses pembuatan akta tukar menukar, *inbrens*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh PPAT. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis proses peralihan hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbrens*, dan AHB dan proses pembuatan akta tukar menukar, *inbrens*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh PPAT.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif (*doctrinal/dogmatic*) yang berlandaskan pada aliran *Legal Positivisme*, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu memberikan gambaran secara sistematis mengenai permasalahan hukum yang diteliti sekaligus menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, menelusuri, dan mengkaji berbagai literatur, dokumen, serta sumber hukum yang relevan dengan objek penelitian (Purbowati & Hoesein, 2024). Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu dengan menginterpretasikan data secara mendalam untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif, kemudian disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis dan logis guna menjawab rumusan masalah penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pendaftaran Hak atas Tanah Secara Elektronik terhadap Akta Tukar Menukar, *Inbreg*, dan APHB.

a. Tinjauan tentang Pendaftaran Hak atas Tanah.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kemudian diperbaharui melalui Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah atau *land registration* tidak hanya mendaftarkan tanah secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak atas tanah guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebaninya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum terdaftar, yang dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis oleh pemerintah dalam suatu wilayah tertentu, dan secara sporadis atas permohonan individu atau kelompok terhadap satu atau beberapa bidang tanah. Sementara itu, pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan penyesuaian data fisik dan data yuridis dalam dokumen pertanahan akibat perubahan yang terjadi, di mana data fisik mencakup letak, batas, dan luas tanah beserta bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi status hukum tanah, pemegang hak, serta beban atau hak pihak lain yang melekat pada tanah tersebut (Christya., 2021).

Ketentuan mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 94, yang menegaskan bahwa pemeliharaan data dilakukan melalui pencatatan setiap perubahan data fisik dan data yuridis pada

objek tanah yang telah terdaftar dalam daftar umum sesuai ketentuan yang berlaku. Perubahan data yuridis meliputi peralihan dan perubahan hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pewarisan, penggabungan badan hukum, pembebanan hak tanggungan, hapusnya hak, pembagian hak bersama, perubahan berdasarkan putusan pengadilan, perubahan nama pemegang hak, serta perpanjangan jangka waktu hak. Adapun perubahan data fisik mencakup pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan proses berkelanjutan untuk menjaga akurasi dan aktualitas data pertanahan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak (Sinaga, 2024).

Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan wajib mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi kepada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap perubahan data yuridis maupun data fisik terhadap objek pendaftaran tanah harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum atas hak yang bersangkutan. Kewajiban pendaftaran tersebut sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster*.

Secara konseptual, tujuan pendaftaran tanah mencakup beberapa aspek, yaitu kepastian hak atas tanah, kepastian subjek pemegang hak, kepastian objek hak, serta kepastian hukum atas status tanah yang bersangkutan. Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak, mewujudkan tertib administrasi pertanahan, serta menyediakan informasi yang akurat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan beberapa asas, yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka (Ardani, 2019). Asas-asas tersebut menunjukkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga pada kemudahan, keakuratan data, serta keterbukaan informasi bagi Masyarakat.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik terintegrasi dengan Pasal 5 UU ITE, yang menegaskan bahwa tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen terkait lainnya, dapat berbentuk elektronik. Penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik bertujuan menghasilkan data, informasi, dan/atau dokumen elektronik yang tetap memiliki kekuatan sebagai alat bukti hukum yang sah, sebagai perluasan dari alat bukti menurut hukum acara di Indonesia. Selain itu, pelaksanaannya wajib dilakukan secara andal, aman, dan bertanggung jawab guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak (Sirojudin, 2024).

Pengaturan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara lebih rinci, khususnya dalam konteks digitalisasi, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam Pasal 2 ayat (2) peraturan tersebut ditegaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik mencakup dua kegiatan utama, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ketentuan ini menunjukkan adanya transformasi sistem pendaftaran tanah dari konvensional menuju sistem berbasis elektronik guna meningkatkan efisiensi, akurasi, dan transparansi layanan pertanahan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam sistem elektronik merupakan kegiatan yang bertujuan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur, buku tanah, dan sertipikat, dengan setiap perubahan yang terjadi di kemudian hari. Pemeliharaan data tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen untuk menjamin keakuratan dan kemutakhiran data pertanahan secara berkelanjutan, sehingga dapat mendukung terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

b. Tinjauan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Istilah akta secara etimologis berasal dari bahasa Latin *acta* atau *actum* yang berarti perbuatan atau tulisan, yang dalam praktik hukum dimaknai sebagai suatu surat yang memuat pernyataan atau perbuatan hukum. Dalam literatur, S.J. Fachema Andreas mengartikan akta sebagai *geschrift* (surat) (Eunice, 2019), sedangkan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menegaskan bahwa akta merupakan bentuk tertulis dari suatu perbuatan hukum (Soebagyo & Gunarto, 2017). Secara normatif, pengertian akta juga tercantum dalam Pasal 165 HIR (*Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84) yang menyatakan bahwa akta adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian bagi para pihak serta pihak ketiga yang berkepentingan. Selanjutnya, Pasal 1868 KUH Perdata menegaskan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat. Berdasarkan ketentuan tersebut, akta otentik harus memenuhi tiga unsur kumulatif, yaitu dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta dibuat di tempat kewenangan pejabat tersebut (Dhinata & Putra, 2025). Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

Ketentuan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menegaskan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat

akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (4), berfungsi sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum sekaligus menjadi dasar pendaftaran perubahan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah. Adapun bentuk dan sifat akta PPAT diatur secara teknis dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang mensyaratkan pemenuhan standar formal guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, dengan berbagai jenis akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Pertama, akta jual beli merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata, di mana satu pihak menyerahkan hak atas tanah dan pihak lain membayar harga yang disepakati. Dalam hukum adat, jual beli tanah harus memenuhi unsur tunai, riil, dan terang, sehingga peralihan hak terjadi pada saat akta ditandatangani di hadapan PPAT. Kedua, akta hibah merupakan akta yang dibuat atas dasar perjanjian sepihak yang bersifat cuma-cuma sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yang dalam praktik sering disertai persetujuan ahli waris guna menghindari sengketa di kemudian hari. Ketiga, akta tukar menukar sebagaimana diatur dalam Pasal 1541 KUH Perdata merupakan perjanjian timbal balik yang mewajibkan para pihak saling menyerahkan objek yang dipertukarkan, dengan tetap memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Keempat, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dibuat dalam hal terjadi pembagian kepemilikan bersama atas tanah menjadi kepemilikan individual, dengan tetap memperhatikan ketentuan subjek hak sebagaimana diatur dalam UUPA. Kelima, akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik berkaitan dengan pembatasan subjek hukum, di mana badan hukum seperti Perseroan Terbatas pada prinsipnya tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, melainkan hanya hak tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA. Keenam, akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*) merupakan bentuk penyertaan modal berupa tanah ke dalam perseroan sebagaimana diperbolehkan dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Ketujuh, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta yang dibuat sebagai dasar pembebanan hak tanggungan atas tanah guna menjamin pelunasan utang, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda. APHT bersifat sebagai perjanjian aksesoir yang mengikuti perjanjian pokok. Kedelapan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik dan memiliki sifat tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, kecuali telah digunakan atau jangka waktunya berakhir. Keseluruhan bentuk akta

PPAT tersebut menunjukkan peran penting PPAT dalam menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, serta tertib administrasi pertanahan

c. Tinjauan Yuridis.

Pengaturan yuridis mengenai proses pendaftaran hak atas tanah secara elektronik atas akta tukar menukar, *inbreg*, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) pada dasarnya bertumpu pada pengakuan bahwa informasi dan dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah serta perluasan alat bukti dalam hukum acara Indonesia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) sampai (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas UU ITE yang berbunyi:

“(1) Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan/ atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, (2) Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan/ atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia”.

Pengakuan ini menjadi dasar konstitusional bagi Kementerian ATR/BPN untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik, yang kemudian diatur secara teknis dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan penerapan teknologi informasi dan komunikasi melalui Sistem Elektronik dan bahwa dokumen elektronik maupun hasil cetaknya berfungsi sebagai alat bukti hukum yang sah (Silviana, 2021). Akta PPAT mengenai tukar menukar, *inbreg*, dan APHB yang semula dibuat dalam bentuk fisik dapat diposisikan sebagai dasar pembuktian yang kemudian di “elektroniskan” dalam rangkaian proses pendaftaran tanah.

Proses pendaftaran hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbreg*, dan APHB diawali dengan kewajiban PPAT menyusun dan menandatangani akta otentik, kemudian menyampaikan akta beserta dokumen persyaratan, seperti identitas para pihak, bukti pelunasan BPHTB dan PPh, serta dokumen pendukung lainnya melalui Sistem Elektronik paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, penyampaian dilakukan dengan mengunggah dokumen disertai pernyataan kesesuaian dengan dokumen fisik yang tetap disimpan sebagai arsip otentik oleh PPAT. Selanjutnya, Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan dalam jangka waktu lima hari kerja untuk menilai kelengkapan dan kesesuaian data; apabila terdapat kekurangan, berkas dikembalikan untuk diperbaiki, sedangkan jika telah lengkap, permohonan dapat didaftarkan dan dilanjutkan dengan pengajuan resmi oleh penerima hak atau kuasanya serta pembayaran biaya pendaftaran melalui sistem elektronik terintegrasi.

Setelah permohonan dinyatakan lengkap dan pembayaran terkonfirmasi dalam Sistem Elektronik, Kantor Pertanahan melanjutkan pada tahap pemeliharaan data dengan mencatat

perubahan data yuridis ke dalam Buku Tanah Elektronik (BT el) serta menerbitkan Sertipikat Elektronik (Sertipikat el) sebagai pembaruan dari sertipikat sebelumnya. Pencatatan dilakukan melalui pembentukan blok data baru yang memuat perubahan akibat perbuatan hukum tukar menukar, inbreng, dan pembagian hak bersama, yang kemudian disahkan secara elektronik dan tercermin dalam Sertipikat el yang diberikan kepada pemegang hak melalui akun sistem. Sertipikat el tersebut memiliki kekuatan hukum sepanjang ditandatangani secara elektronik oleh pejabat berwenang dan didukung oleh integritas data dalam sistem Kementerian. Peralihan hak atas tanah berdasarkan akta-akta tersebut memperoleh kekuatan hukum penuh setelah tercatat dalam BT el dan diterbitkannya Sertipikat el sebagai alat bukti hak (Farahzita & Arsin, 2022).

Berdasarkan keseluruhan ketentuan tersebut, proses pendaftaran hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, inbreng, dan APHB pada dasarnya telah memiliki landasan hukum yang memadai, terutama melalui UU ITE hasil perubahan dan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur penggunaan Sistem Elektronik, pengakuan dokumen elektronik, serta kewajiban PPAT dalam pelaporan akta secara digital. Namun demikian, dari perspektif jabatan Notaris/PPAT masih terdapat disharmoni normatif, karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, masih berorientasi pada akta tertulis fisik dengan mekanisme kehadiran dan pembacaan secara langsung, sehingga belum sepenuhnya selaras dengan kebutuhan pembentukan dan penggunaan akta elektronik dalam praktik pendaftaran tanah secara elektronik.

Berdasarkan uraian tersebut, apabila dianalisis menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum, maka proses pendaftaran hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, inbreng, dan APHB pada dasarnya telah mengarah pada upaya pemenuhan kepastian hukum melalui digitalisasi sistem administrasi pertanahan yang terstandar, terintegrasi, dan terdokumentasi secara sistematis. Kepastian hukum tercermin dari adanya pengaturan normatif yang jelas mengenai pengakuan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah, prosedur pendaftaran yang terstruktur melalui Sistem Elektronik, serta pencatatan perubahan data yuridis dalam Buku Tanah Elektronik dan penerbitan Sertipikat Elektronik sebagai tanda bukti hak. Namun demikian, disharmoni antara pengaturan berbasis elektronik dengan ketentuan konvensional dalam rezim jabatan notaris/PPAT menunjukkan bahwa kepastian hukum belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat potensi multitafsir dalam praktik. Sementara itu, dari perspektif teori perlindungan hukum, sistem pendaftaran elektronik memberikan perlindungan preventif melalui mekanisme verifikasi, validasi data, serta kewajiban PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen sebelum diunggah ke sistem, sehingga dapat meminimalisir risiko sengketa. Selain itu, perlindungan represif juga tercermin dari adanya rekam jejak digital (*digital record*) yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian apabila

terjadi sengketa di kemudian hari. Sistem elektronik telah memperkuat aspek kepastian dan perlindungan hukum, diperlukan harmonisasi regulasi agar kedua tujuan tersebut dapat tercapai secara maksimal dan konsisten dalam praktik.

2. Proses Pembuatan Akta Tukar Menukar, *Inbreng*, dan Akta Pembagian Harta Bersama oleh PPAT.

Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 sebagai perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa bentuk akta yang digunakan dalam pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), serta tata cara pengisiannya, harus sesuai dengan format dan pedoman yang telah ditetapkan dalam lampiran peraturan tersebut. Lebih lanjut, Pasal 101 Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 mengatur bahwa pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus memenuhi beberapa persyaratan formal, yaitu: kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya yang sah berdasarkan surat kuasa tertulis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat hukum, yang memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak, kelengkapan dokumen, serta pelaksanaan perbuatan hukum; serta kewajiban PPAT untuk membacakan akta, memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud akta, serta menjelaskan prosedur pendaftaran lanjutan sesuai ketentuan yang berlaku. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa aspek formalitas dalam pembuatan akta PPAT merupakan elemen penting untuk menjamin keabsahan dan kekuatan pembuktian akta.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui pembagian hak bersama, proses ini bertujuan mengubah status kepemilikan bersama menjadi kepemilikan individual melalui pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh PPAT yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data yuridis di Kantor Pertanahan. Persyaratan administratif yang harus dipenuhi meliputi formulir permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya, surat kuasa (jika dikuasakan), identitas para pihak yang telah diverifikasi, serta dokumen badan hukum apabila diperlukan. Selain itu, dilampirkan sertipikat asli, akta dasar peralihan, izin pemindahan hak (jika dipersyaratkan), serta dokumen perpajakan berupa SPPT PBB, bukti pembayaran BPHTB, dan PPh sesuai ketentuan yang berlaku. Pemenuhan persyaratan tersebut merupakan prasyarat penting untuk menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Proses pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada prinsipnya dapat diselesaikan dalam jangka waktu sekitar lima hari kerja, dengan biaya yang dihitung berdasarkan nilai tanah yang

ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Perhitungannya umumnya menggunakan rumus nilai tanah per meter persegi dikalikan luas tanah, dibagi seribu, kemudian ditambah biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku. Seiring perkembangan regulasi, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 memberikan pengaturan yang lebih komprehensif terkait pembuatan akta oleh PPAT, termasuk dalam peralihan hak melalui mekanisme tukar menukar.

Tukar menukar tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang termasuk perubahan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (3) huruf a Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Sebelum membuat akta tukar menukar, PPAT wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis antara sertipikat dan data dalam sistem pertanahan serta memastikan objek tanah tidak dalam sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (1). Kewajiban ini mencerminkan penerapan asas kehati-hatian dalam praktik PPAT guna menjamin perlindungan hukum bagi para pihak dan meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam hal objek tukar menukar berupa tanah pertanian, berlaku ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 99 Tanah Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, yang mengharuskan calon penerima hak untuk membuat pernyataan tertulis. Pernyataan tersebut meliputi bahwa yang bersangkutan tidak melampaui batas maksimum penguasaan tanah, tidak memiliki tanah secara *absentee* (guntai), serta bersedia menanggung akibat hukum apabila pernyataan tersebut tidak benar, termasuk kemungkinan tanah menjadi objek *landreform*. Dalam hal ini, PPAT berkewajiban untuk menjelaskan secara jelas maksud dan konsekuensi hukum dari pernyataan tersebut kepada para pihak, sehingga setiap tindakan hukum yang dilakukan benar-benar didasarkan pada kesadaran dan itikad baik (Darwin & Samosir, 2025).

Berdasarkan Pasal 98 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pembuatan akta pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme tukar menukar pada prinsipnya tidak memerlukan izin pemindahan hak. Namun demikian, terdapat pengecualian dalam hal tertentu, yaitu apabila dalam sertipikat dicantumkan klausul bahwa hak tersebut hanya dapat dipindahtangankan setelah memperoleh izin dari instansi yang berwenang, serta dalam hal pemindahan Hak Pakai atas Tanah Negara yang mensyaratkan adanya izin terlebih dahulu sebelum akta pemindahan hak dibuat. Ketentuan ini menunjukkan bahwa meskipun prinsip kemudahan dalam peralihan hak diakomodasi, tetap terdapat pembatasan administratif guna menjaga tertib penguasaan dan pengelolaan tanah.

Pemasukan hak atas tanah ke dalam perusahaan (*inbreng*) merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang diakui sebagai perubahan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (3)

huruf a Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. *Inbrenng* dimaknai sebagai perbuatan hukum berupa penyertaan hak atas tanah ke dalam perseroan atau koperasi sebagai bagian dari modal. Dalam hal *inbrenng* dilakukan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemisahan badan hukum, ketentuan khusus diatur dalam Pasal 113 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang mensyaratkan bahwa permohonan diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi yang bersangkutan sesuai anggaran dasar. Selain itu, harus dilengkapi dengan dokumen berupa sertipikat hak atas tanah, akta penggabungan/peleburan/pemisahan, pernyataan bahwa tindakan tersebut tidak dilakukan melalui likuidasi, serta anggaran dasar badan hukum terkait yang telah disahkan oleh pejabat berwenang. Dalam proses ini, PPAT tetap berkewajiban memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis serta memastikan objek tanah tidak dalam sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, sekaligus menerapkan asas kehati-hatian dalam meneliti kelengkapan dokumen guna mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Selanjutnya, pembagian hak bersama merupakan salah satu bentuk perubahan data yuridis yang wajib didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (3) huruf g Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Pembagian hak bersama umumnya terjadi dalam beberapa kondisi, antara lain akibat perceraian, di mana harta bersama dibagi antara para pihak; akibat kematian, khususnya apabila terdapat lebih dari satu ahli waris sehingga hak atas tanah terlebih dahulu didaftarkan sebagai kepemilikan bersama sebelum dilakukan pembagian; serta akibat pembubaran perkawinan atau keadaan hukum lain yang menimbulkan kebutuhan untuk membagi kepemilikan bersama. Dalam hal pewarisan, ketentuan Pasal 111 ayat (4) Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, menegaskan bahwa apabila ahli waris lebih dari satu orang, maka pembagian hak dapat dilakukan melalui mekanisme pembagian hak bersama. Pembagian hak bersama melalui pembuatan akta oleh PPAT merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian hukum dalam perubahan status kepemilikan tanah dari kolektif menjadi individual

Meskipun Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tidak mengatur secara rinci mengenai prosedur khusus pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), namun secara normatif terdapat beberapa kewajiban umum yang harus dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pertama, PPAT wajib memverifikasi status kepemilikan tanah guna memastikan bahwa objek yang akan dibagi benar merupakan harta bersama yang sah. Kedua, PPAT harus memeriksa kelengkapan dokumen pendukung, seperti akta perkawinan, akta perceraian atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, surat keterangan kematian, serta dokumen lain yang relevan dalam membuktikan status harta bersama. Ketiga, PPAT wajib memastikan adanya kesepakatan para pihak terkait pembagian harta bersama tersebut. Keempat, PPAT harus menerapkan asas kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 127A Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, yaitu dengan melakukan penelitian

secara cermat terhadap kelengkapan dan keabsahan dokumen guna mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Hasil pembagian hak bersama tersebut selanjutnya dicatat dalam buku tanah dan sertipikat sebagai bentuk perubahan data yuridis. Pencatatan dilakukan pada halaman perubahan yang telah disediakan dan disahkan dengan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi cap dinas. Selain itu, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 juga mengakomodasi pemanfaatan sistem elektronik dalam pelayanan pertanahan. Dalam hal ini, PPAT dapat memanfaatkan layanan informasi pertanahan elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (2) dan Pasal 187 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 untuk mengakses dan memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis sebelum pembuatan akta. Lebih lanjut, khusus untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan, penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan dilakukan secara elektronik melalui mekanisme unggah dokumen persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 114 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Digitalisasi layanan pertanahan merupakan bagian dari upaya peningkatan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam akta yang dibuat, PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban baik secara perdata maupun administrative. Oleh karena itu, penerapan asas kehati-hatian menjadi sangat penting dalam setiap pembuatan akta.

Proses pembuatan akta tukar menukar, inbrens, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh PPAT pada dasarnya merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum melalui pemenuhan aspek formal dan material dalam pembuatan akta otentik. Teori kepastian hukum menekankan bahwa keabsahan suatu akta ditentukan oleh terpenuhinya prosedur yang telah ditetapkan secara normatif, seperti kehadiran para pihak, adanya saksi, pembacaan akta, serta kesesuaian data fisik dan data yuridis, sehingga akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak menimbulkan keraguan hukum. Dalam konteks ini, peran PPAT menjadi krusial sebagai pejabat umum yang memastikan bahwa setiap perbuatan hukum telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sementara itu, dari perspektif teori perlindungan hukum, proses tersebut memberikan perlindungan preventif kepada para pihak melalui verifikasi dokumen, penerapan asas kehati-hatian, serta penjelasan yang diberikan oleh PPAT mengenai akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan, sehingga meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, perlindungan hukum juga bersifat represif, karena akta yang dibuat oleh PPAT dapat dijadikan alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa, sehingga memberikan jaminan kepastian dan keadilan bagi para pihak dalam hubungan hukum pertanahan

D. SIMPULAN DAN SARAN

Proses pendaftaran hak atas tanah secara elektronik terhadap akta tukar menukar, *inbrens*, dan APHB pada dasarnya telah memiliki landasan yuridis yang kuat melalui pengakuan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam UU ITE hasil perubahan serta pengaturan teknis dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Proses tersebut mencakup kewajiban PPAT untuk membuat dan mengunggah akta otentik beserta dokumen pendukung ke dalam Sistem Elektronik, pemeriksaan data oleh Kantor Pertanahan, pemeliharaan data dalam Buku Tanah Elektronik, hingga penerbitan Sertipikat Elektronik sebagai bukti sah peralihan hak. Namun demikian, masih terdapat disharmoni normatif dalam rezim jabatan Notaris/PPAT, karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tetap berorientasi pada akta tertulis fisik dengan mekanisme kehadiran dan pembacaan secara langsung, sehingga belum sepenuhnya selaras dengan kebutuhan pembentukan dan penggunaan akta elektronik dalam sistem pendaftaran tanah secara elektronik.

Proses pembuatan akta tukar menukar, *inbrens*, dan Akta Pembagian Harta Bersama oleh PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 101 Perkaban No. 8 Tahun 2012, dapat disimpulkan bahwa proses pembuatan akta tukar menukar, *inbrens*, dan Akta Pembagian Harta Bersama oleh PPAT pada hakikatnya mengikuti satu standar prosedur formal yang sama, yaitu: para pihak (atau kuasanya) wajib hadir di hadapan PPAT, pembuatan akta harus disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat, serta PPAT berkewajiban membacakan dan menjelaskan isi akta berikut prosedur pendaftarannya sebelum para pihak menandatangani akta tersebut, sehingga seluruh akta tersebut memperoleh kualitas akta otentik dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan atau pembagian hak atas tanah di kantor pertanahan.

Berdasarkan kesimpulan di atas, diperlukan upaya harmonisasi dan sinkronisasi regulasi antara Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dengan kebijakan pendaftaran tanah secara elektronik, khususnya dalam mengakomodasi konsep akta elektronik (*cyber notary*), guna menghindari disharmoni normatif dan menjamin kepastian hukum. Selain itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu menyusun pedoman teknis yang komprehensif dan terstandar terkait pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik, termasuk mekanisme pengunggahan, verifikasi, dan pengarsipan dokumen oleh PPAT, sehingga tercipta keseragaman praktik serta peningkatan transparansi dan akuntabilitas. Di samping itu, penguatan kapasitas dan profesionalitas PPAT melalui pelatihan berkelanjutan di bidang teknologi informasi dan penerapan asas kehati-hatian menjadi penting untuk mendukung efektivitas sistem elektronik serta menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2019). Keterkaitan Asas Terjangkau dari Pendaftaran Tanah dengan Pelayanan Pendaftaran Tanah Berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali terhadap Pihak Tertentu. *Notarius, Vol. 12*, (No. 1), p.69-80. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23763>
- Aryatie, Indira Retno., Moechthar, Oemar., & Widjaja, Angela Melani. (2022). Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak atas Tanah (Konvensional dan Elektronik). *Perspektif Hukum, Vol. 22*, (No. 1), 1-28, <https://doi.org/10.30649/ph.v22i1.88>
- Christya, V. (2021). *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Darwin, Merah., Hamid, Adnan., & Samosir, Tetty. (2025). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt). *Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 6*, (No. 9), p.1-42. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1496>
- Dhinata, I Kadek Mahardika Rangga., & Putra, I Made Walesa. (2025). Autensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Sempurna dalam Mencapai Vis-Probandi dari Perspektif Asas Kesesuaian Autensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Sempurna dalam Mencapai Vis-Probandi dari Perspektif Asas Kesesuaian. *Acta Comitatus, Vol. 10*, (No. 2), p.399-418. <https://dx.doi.org/10.24843/AC.2025.v10.i02.p12>
- Eunice, S. (2019). Kedudukan Akta di Bawah Tangan yang Membatalkan Akta Notariil. *Sapientia et Virtus, Vol. 4*, (No. 1), p.66-78. <https://doi.org/10.37477/sev.v4i1.188>
- Farahzita, Nurul., & Arsin, Fransiscus Xaverius. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik. *Jurnal Ilmu Hukum: The Juris, Vol. 6*, (No. 1), p.113-126, <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.428>
- Harnisaa, Widya., Suryantib, Nyulistiowati., & Rubiat, Betty. (2018). Status Hak atas Tanah yang Dijadikan Modal Perseroan Terbatas Tanpa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an, Vol. 1*, (No.2), p.175-185. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/167>
- Harsono, H. (2019). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Tanah Nasional, 1st ed.* Jakarta: Universitas Trisakti.

- Jessica, P. (2023). *Cyber Notary dan Digitalisasi Tanda Tangan, 1st ed.* Yogyakarta: Deepublish (Grup Penerbitan CV Budi Utama).
- Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pulungan, Syarif Hidayatullah., Yamin, Muhammad., Sembiring, Rosnidar., & Yefrizawati. (2024). Analisis Hukum Peralihan Hak atas Tanah Bersertifikat Hak Milik dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire). *Journal of Law and Nation (JOLN) Vol. 3*, (No. 1), p. 24-37. Retrieved from <https://joln.org/index.php/joln/article/view/88>
- Purbowati, Lindri., & Hoesein, Zaenal Arifin. (2024). Reinterpretasi Hukum Positivisme dalam Perspektif Civil Law: Menemukan Keseimbangan antara Norma dan Keadilan Sosial. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol. 15*, (No. 1), p.3. <https://doi.org/10.35968/jihd.v15i1.1370>
- Rezeki., Dara Sri., & Nasution, Adawiyah. (2023). Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan. *Mediation: Journal of Law, Vol. 2*, (No. 1), p.1-27. <https://doi.org/10.51178/mjol.v2i1.1277>
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law & Governance Journal, Vol. 4*, (No. 1), p.2621-2781, <https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068>
- Sinaga, S. H. M. T. (2024). Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli. *Jurnal Hukum to-ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, Vol. 10*, (No. 1), p.138-148. <https://doi.org/10.55809/tora.v10i1.334>
- Sirojudin, A. (2024). *Pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik dalam Perspektif Utilitarianisme.* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Soebagyo, Soengeng Ari., & Gunarto. (2017). Akibat Hukum Akta Otentik yang Terdegradasi Menjadi

Akta di bawah Tangan. *Jurnal Akta*, Vol. 4, (No. 3), p.323-329.
<https://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i3.1804>

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

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.