



Pelaksanaan Perubahan Sertipikat Tanah Fisik Menjadi Sertipikat Elektronik Pada Transaksi Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan

Ade Rini Wulandari^{1*}, Azmi Fendri², Delfiyanti³, Ragil Ibnu Hajar⁴

^{1,2,3,4} Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding author's : aderiniwulandari@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 21/10/2025

Diterima, 04/01/2026

Dipublikasi, 09/01/2026

Kata Kunci:

Perubahan; Sertipikat Tanah Fisik; Sertipikat Elektronik; Transaksi Jual Beli; Badan Pertanahan Nasional; Kabupaten Pelalawan

Abstrak

Perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan sistem pertanahan yang lebih efektif, efisien, dan transparan. Namun, dalam implementasinya, perubahan ini menghadapi sejumlah tantangan, khususnya dalam konteks transaksi jual beli tanah yang melibatkan berbagai pihak, termasuk PPAT dan Kantor Pertanahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah pertama bagaimana proses perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan, yang kedua bagaimana proses perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik dalam hal terjadinya transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dan ketiga bagaimana kendala serta hambatan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan wawancara kepada tiga orang PPAT di Kabupaten Pelalawan. Data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik telah mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Proses perubahan dilakukan melalui sistem elektronik dengan tahapan mulai dari permohonan oleh pemilik tanah, verifikasi data, digitalisasi dokumen, hingga penerbitan sertipikat elektronik yang ditandatangani secara digital oleh pejabat berwenang. Dalam konteks jual beli, perubahan sertipikat dilakukan setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT. Kemudian dokumen diserahkan ke BPN untuk proses balik nama dan sekaligus merubah sertipikat menjadi elektronik. Proses ini menggabungkan antara sistem PPAT dan sistem elektronik BPN serta verifikasi data yang ketat untuk menjamin keabsahan dan keotentikan data. Beberapa kendala yang dihadapi yaitu kesiapan infrastruktur teknologi yang belum merata, keterbatasan sumber daya manusia, ancaman keamanan siber, rendahnya literasi digital masyarakat, serta keraguan terhadap kekuatan hukum sertipikat elektronik.

Abstract

Keywords:
 Transformation;
 Physical Land
 Certificate; Electronic
 Certificate; Sale and
 Purchase Transaction;
 National Land Agency;
 Pelalawan Regency.

The transformation of physical land certificates into electronic certificates is a policy issued by the government through the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities. This policy aims to create a more effective, efficient, and transparent land administration system. However, its implementation faces several challenges, particularly in the context of land sale and purchase transactions involving various parties, including Land Deed Officials (PPAT) and the Land Office. This research formulates three main problems: first, how the process of transforming physical land certificates into electronic certificates is carried out at the National Land Agency Office of Pelalawan Regency; second, how this transformation takes place in the event of a sale and purchase transaction at the same office; and third, what obstacles and challenges arise in the implementation of this transformation. This study employs an empirical juridical approach, with data collected through literature review and interviews with three PPATs in Pelalawan Regency, and analyzed qualitatively. The findings show that the implementation of the transformation follows the procedures stipulated in Regulation Number 3 of 2023, conducted through an electronic system beginning with the landowner's application, data verification, document digitization, and issuance of an electronically signed certificate by authorized officials. In sale and purchase transactions, the transformation occurs after the deed of sale and purchase is signed before a PPAT, then submitted to the Land Office for registration of title transfer and simultaneous conversion into an electronic certificate. This process integrates the PPAT system with the BPN electronic system and applies strict data verification to ensure authenticity and validity. The main challenges identified include uneven readiness of technological infrastructure, limited human resources, cybersecurity threats, low public digital literacy, and doubts regarding the legal certainty of electronic certificates.

PENDAHULUAN

Pertanahan merupakan salah satu aspek fundamental dalam pembangunan nasional yang mencakup penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah sebagai sumber daya alam yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa tanah dapat digunakan dan dimiliki oleh orang-perorangan maupun badan hukum. Hal ini menjelaskan bahwa negara serta pemerintahan memiliki kewenangan untuk mengelola setiap tanah yang ada di negara ini serta untuk memberikan kemakmuran kepada setiap Masyarakat Indonesia.¹

Hak atas tanah yang diberikan oleh negara harus dilindungi dan dijamin kepastian hukumnya dimana bentuk perlindungannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” ketentuan yang dimaksud adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang di miliki oleh warga negara Indonesia yang di buktikan melalui buku tanah yang dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN).²

Sehubungan dengan pentingnya kepastian hukum dalam penguasaan tanah, khususnya dalam kehidupan bernegara, peraturan perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama dari pengaturan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam upaya tersebut, undang-undang

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan,2003), hlm.558.

² Harris Yonata Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali, Jurnal Negara Hukum, Vol.2 No 2, 201, Hlm. 289

menetapkan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga pemiliknya memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya.

Dalam era digitalisasi yang saat ini sedang berkembang pesat, berbagai sektor pemerintahan dan pelayanan publik terus melakukan inovasi dalam sistem administrasi, termasuk dalam bidang pertanahan. Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melakukan program transformasi digital dalam sistem administrasi pertanahan dengan menerapkan sertifikat tanah elektronik yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pengelolaan data pertanahan, serta mengurangi permasalahan yang selama ini terjadi dalam sistem sertifikat tanah fisik, seperti pemalsuan, sengketa kepemilikan, dan kehilangan dokumen.

Pada Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai pengertian sertifikat elektronik, yang berbunyi :

“Sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.”

Perubahan dari sertifikat tanah fisik ke elektronik memunculkan pertanyaan mengenai keabsahan hukum dokumen digital sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Dalam sistem pertanahan konvensional, sertifikat tanah fisik merupakan alat bukti kuat atas hak kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dengan adanya perubahan ke sistem elektronik, diperlukan kepastian hukum yang jelas mengenai validitas sertifikat elektronik dibandingkan dengan sertifikat fisik yang telah lama diakui sebagai alat bukti hukum yang kuat. Dalam proses pengalihan sertifikat tanah fisik ke elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Dalam proses peralihan hak dari sertifikat tersebut dibutuhkannya akta otentik yang dibuat oleh PPAT dimana hal ini sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan ini menegaskan pentingnya peran PPAT dalam proses jual beli, karena akta yang dibuat oleh PPAT dalam hal ini adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli adalah dokumen

resmi yang mencatat proses jual beli antara penjual dan pembeli properti. Dokumen ini disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjadi bukti sah bahwa tanah atau rumah telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli.³ Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.⁴

Kabupaten Pelalawan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Riau yang memiliki potensi sumber daya alam cukup besar, terutama di sektor perkebunan, kehutanan, dan industri. Pesatnya pembangunan di berbagai sektor tersebut menyebabkan tingginya kebutuhan akan lahan, yang pada akhirnya mendorong peningkatan transaksi jual beli tanah. Dalam konteks ini, keberadaan sertifikat hak atas tanah menjadi sangat penting sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, sekaligus menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Sejalan dengan perkembangan teknologi informasi, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menginisiasi transformasi sistem administrasi pertanahan melalui kebijakan digitalisasi sertifikat tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang telah dicabut dan diperbarui dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Tujuan utama dari kebijakan ini adalah menciptakan pelayanan pertanahan yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal kepada masyarakat dalam era digital.

Proses transisi dari sertifikat fisik ke elektronik juga menimbulkan pertanyaan terkait biaya, mekanisme pengajuan, serta bagaimana hak kepemilikan tanah tetap terlindungi setelah sertifikat terdigitalisasi. Masyarakat perlu mendapatkan kejelasan mengenai prosedur perubahan ini, apakah ada biaya tambahan yang harus ditanggung, serta bagaimana cara mengakses dan menggunakan sertifikat elektronik dalam transaksi jual beli tanah. Kejelasan prosedur ini sangat penting untuk menghindari kebingungan serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem baru yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan serta mengidentifikasi berbagai kendala dan tantangan dalam implementasinya, sekaligus menilai apakah pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam proses jual beli sudah dijalankan secara online dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam transaksi jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ialah penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan menelaah dan menganalisa data sekunder yang didukung dengan penelitian lapangan. Data yang digunakan dalam melakukan penelitian diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library research*) sebagai

³ Admin Aesia, Apa Itu Surat Tanah AJB? Berikut Ini Penjelasan Lengkap!, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini-penjelasanlengkap158.html#:~:text=Surat%20tanah%20AJB%20atau%20Akta,tangan%20dari%20penjual%20kepada%20pembeli.> diakses pada 12 April 2025 pukul 00.32 Wib

⁴ Areini Airin Mokoagow, Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Jurnal Hukum, Lex Privatum* Vol. V/No. 4/Jun/2017, hlm.19

suatu teknik pengumpulan data dengan menggunakan literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, bahan kuliah, artikel-artikel dan sumber lainnya yang dapat dipergunakan dalam penelitian ini, serta bagaimana implementasinya dalam praktik⁵. penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, adalah bahwa peneliti dalam menganalisis untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.⁶ Dalam hal ini dilakukan penganalisisan terhadap data dengan menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan data sekunder lalu data tersebut dikaitkan dengan data hasil dari wawancara untuk dapat mengetahui dan menjawab permasalahan dengan jelas agar mendapatkan suatu kesimpulan dari penelitian ini.

HASIL PEMBAHASAN

Proses Perubahan Sertifikat Tanah Fisik menjadi Sertifikat Elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan

Di era digital saat ini, pemerintah terus melakukan pembaruan dalam berbagai bidang pelayanan publik, termasuk dalam hal pertanahan. Salah satu upaya penting yang sedang dilakukan adalah mengganti sertifikat tanah yang sebelumnya berbentuk fisik menjadi bentuk elektronik. Perubahan sertifikat tanah dari bentuk fisik ke bentuk elektronik merupakan langkah yang dilakukan oleh pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi dalam administrasi pertanahan. Perubahan ini tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Program ini sudah mulai diterapkan secara bertahap di berbagai kantor BPN, termasuk di Kabupaten Pelalawan.

Dalam pandangan Bapak Suparyadi, menyatakan bahwa perubahan sertifikat ini tentu memerlukan proses yang jelas agar dapat diterapkan dengan baik dan tidak membingungkan masyarakat. Oleh karena itu, berikut langkah-langkah atau tahapan yang dilakukan dalam proses perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan, antara lain :⁷

1. Mengajukan Permohonan ke BPN

Langkah pertama, pemilik tanah akan datang ke Kantor BPN Kabupaten Pelalawan untuk mengajukan permohonan agar sertifikat tanah miliknya diubah dari bentuk fisik menjadi bentuk elektronik. Dalam pengajuan ini, pemilik tanah harus membawa sertifikat aslinya, fotokopi KTP, dan KK. Jika pengurusannya diwakilkan, harus juga membawa surat kuasa.

2. Pemeriksaan Dokumen oleh Petugas

Setelah berkas diserahkan, petugas BPN akan memeriksa dan mencocokkan dokumen yang ada. Mereka akan melihat apakah data pada sertifikat fisik sesuai dengan data yang tersimpan di kantor pertanahan, baik dari sisi nama pemilik, luas tanah, batas tanah, hingga status hukumnya.

3. Cek Lapangan Jika Diperlukan

Jika ada perbedaan data petugas BPN akan melakukan pengukuran ulang atau pengecekan langsung ke lokasi. Hal ini penting untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah batas tanah.

4. Menginput Data ke Sistem Elektronik

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta; Rajawali. 1985. Hlm 15.

⁶ Nur Fadilah Amin, Sabaruddin Garancang, Kamaluddin Abunawas, Konsep umum populasi dan sampel dalam penelitian, Jurnal Pilar, Volume 14 , No. 1, Juni 2023, hlm 130-131

⁷ Wawancara dengan Bapak Suparyadi, sebagai Koordinator Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Kantor BPN Kabupaten Pelalawan, pada tanggal 08 Mei 2025 pukul 10.00 Wib

Jika semua data sudah dinyatakan benar dan lengkap, petugas akan mulai memindahkan data tersebut ke dalam sistem elektronik. Sertifikat fisik akan dipindai (di-scan), lalu datanya diinput ke sistem komputer BPN yang terhubung secara nasional.

5. Pembuatan Sertifikat Elektronik

Setelah data berhasil masuk ke sistem, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Sertifikat ini berformat PDF, dan di dalamnya sudah ada tanda tangan elektronik Kepala Kantor Pertanahan serta kode QR untuk menjamin keasliannya.

6. Sertifikat Fisik Diarsipkan oleh BPN

Sertifikat fisik yang lama akan ditarik oleh BPN dan disimpan sebagai arsip bersama dengan buku tanah. Jadi, pemilik tanah tidak lagi memegang sertifikat fisik, karena akan diberikan sertifikat dalam bentuk elektronik yang sudah dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik.

7. Pemberian Selembar Sertifikat Elektronik Kepada Pemilik Sertifikat

Setelah sertifikat elektronik selesai, maka sertifikat elektronik akan diberikan kepada pemohon sebagai bukti lahirnya hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik sertifikat.

Dalam konteks perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik tanpa adanya peralihan hak, teori kepastian hukum menjadi landasan penting untuk menilai sejauh mana proses tersebut memberikan jaminan terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya dan untuk mencapai kepastian hukum diperlukan peraturan perundang-undangan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara adil oleh aparat penegak hukum dengan memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai pedoman yang jelas dan dapat diandalkan bagi masyarakat.⁸ maka dapat disimpulkan bahwa teori kepastian hukum berpijak pada prinsip bahwa setiap peraturan hukum harus memberikan kejelasan, keteraturan, dan perlindungan kepada subjek hukum. Oleh karena itu, transformasi dari sertifikat fisik ke bentuk elektronik, meskipun hanya bersifat administratif dan tidak mengubah data fisik maupun data yuridis dari sertifikat tersebut, tetap harus menjamin bahwa tidak terjadi penghilangan atau pengurangan terhadap hak-hak hukum yang telah dimiliki oleh pemegang sertifikat. Negara tetap memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa hak atas tanah tersebut tetap diakui secara sah dalam sistem elektronik dan terlindungi dari potensi sengketa maupun penyalahgunaan.

Proses Perubahan Sertifikat Tanah Fisik menjadi Elektronik dalam Transaksi Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁹ Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pengertian dari Sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.

Pelaksanaan digitalisasi sertifikat tanah di Kabupaten Pelalawan dimulai pada bulan juni tahun 2023 dan hingga saat ini masih dalam tahap transisi dari sistem manual ke sistem

⁸ E. Fernando M, E. Fernando M, Manullang, Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum Edisi kedua, Prenadamedia Group. 2019. Hlm. 57

⁹ Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

elektronik, hingga perbulan Juni tahun 2023 didapatkan data mengenai sertipikat hak atas tanah yang telah terbit di Kabupaten Pelalawan, antara lain:¹⁰

Tabel 1. Data Mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Pelalawan

No	Keterangan	Jumlah
1	Jumlah bidang tanah yang terdaftar	125.264 Bidang
2	Luasan Tanah Yang Sudah Terdaftar	256.815 Ha
3	Jumlah Sertipikat Elektronik yang sudah terbit	4.622 Bidang
4	Luasan Total Wilayah Kabupaten Pelalawan:	1.326.469 Ha

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan, 2025

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan, jumlah bidang tanah yang telah terdaftar hingga saat ini mencapai 125.264 bidang dengan luas keseluruhan mencapai 256.815 hektare. Namun, dari total bidang tanah yang telah terdaftar tersebut, jumlah sertipikat elektronik yang telah diterbitkan hingga tahun terakhir pengamatan baru mencapai 4.622 bidang. Jika dibandingkan dengan total bidang tanah yang telah terdaftar, maka capaian penerbitan sertipikat elektronik ini baru mencapai sekitar 3,69% dari total bidang tanah terdaftar.

Dalam pandangan Bapak Ragil, pelaksanaan perubahan sertipikat fisik menjadi sertipikat elektronik telah berjalan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN, antara lain:¹¹

1) Tahap Syarat Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam tahapan ini terdapat beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh para pihak, antara lain :

- Pihak penjual dapat membawa data diri seperti Kartu Tanda Penduduk Penjual, Kartu Tanda Penduduk pasangan penjual apabila telah menikah, Kartu Keluarga, Surat Nikah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan (apabila diatas tanah yang dijadikan objek jual beli terdapat bangunan), Surat Roya dari Bank (jika pernah diikat hak tanggungan) dan sertipikat yang menjadi objek jual beli.
- Pihak pembeli dapat membawa Kartu Tanda Penduduk atas nama pembeli dan Kartu Keluarga.
- Setelah seluruh persyaratan dilengkapi oleh para pihak, langkah selanjutnya adalah PAT wajib melakukan pengecekan terhadap sertipikat tanah yang akan dijadikan objek jual beli, guna menjamin kepastian hukum bagi pihak pembeli. Apabila ditemukan ketidaksesuaian data, PPAT dapat menyampaikan informasi tersebut dengan mendatangi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa sertipikat asli terkait.¹²
- Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) oleh penjual.¹³
- Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli.¹⁴
- Setelah pengecekan sertipikat dinyatakan aman, maka proses selanjutnya adalah melakukan penandatanganan akta jual beli oleh para pihak.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Suparyadi, sebagai Koordinator Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT Kantor BPN Kabupaten Pelalawan, pada tanggal 08 Mei 2025 pukul 10.00 Wib.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Dr. Ragil Ibnu Hajar, S.H., M.Kn sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Pelalawan, pada 07 Mei 2025, pukul 10.00 Wib

¹² Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹³ Pasal 2 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya No.34 Tahun 2016

¹⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

2) Tahap Penandatanganan Akta Jual Beli.

Setelah seluruh syarat dilengkapi, proses selanjutnya adalah penandatanganan Akta Jual Beli. Akta jual beli dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli yang akan ditanda tangani oleh para pihak beserta surat-surat lampiran antara lain :¹⁵

- a) Surat pernyataan bahwa jual beli terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut benar atas nama penjual yang sudah dibayarkan pajak-pajaknya
- b) Surat pernyataan bahwa pembeli tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai)
- c) Surat pernyataan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli tidak berada dalam sengketa
- d) Surat Kuasa dari pembeli ke PPAT yang menyatakan bahwa dalam pengurusan hingga pengambilan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada dan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada saat proses peralihan hak.

3) Tahap Penyelesaian Akta Jual Beli.

Setelah semua surat pernyataan dan Akta Jual Beli ditanda tangani oleh para pihak, maka langkah selanjutnya adalah Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak akan di scan dan di upload ke website <https://mitra.atrbpn.go.id/> untuk mendapatkan Surat Pengantar.

Setelah mendapatkan Surat Pengantar maka langkah selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli, Surat Pengantar, beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, berkas tersebut akan diproses untuk diperiksa oleh pihak Kantor Pertanahan. Selanjutnya, pihak Kantor Pertanahan akan memberikan Surat Pemberitahuan Setoran (SPS) yang harus dibayarkan oleh PPAT. Setelah dilakukan pembayaran Surat Pemberitahuan Setoran (SPS), sertifikat yang telah selesai diproses dapat diambil oleh PPAT untuk diserahkan kepada pemilik sertifikat tersebut.

Dapat dilihat bahwa belum semua tahapan dalam proses peralihan hak bisa dilakukan secara digital. Misalnya, pengecekan langsung ke lokasi tanah masih harus dilakukan secara manual oleh petugas, karena belum bisa dilakukan pengecekan ke dalam sistem elektronik. Selain itu, gangguan jaringan internet, keterbatasan fasilitas teknologi, dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang sistem elektronik juga menjadi hambatan dalam penerapannya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya dan untuk mencapai kepastian hukum diperlukan peraturan perundang-undangan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara adil oleh aparat penegak hukum dengan memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai pedoman yang jelas dan dapat diandalkan bagi masyarakat.¹⁶ Dalam konteks perubahan sertifikat tanah fisik menjadi elektronik dalam transaksi jual beli di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan, Kepastian hukum dalam hal ini ditunjukkan melalui kejelasan prosedur, akurasi data, serta keberlakuan sertifikat elektronik sebagai alat bukti yang sah. Dengan demikian, transformasi administrasi dari fisik ke digital dalam proses jual beli tidak hanya berfungsi sebagai bentuk modernisasi layanan, tetapi juga sebagai sarana memperkuat perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Dalam praktiknya, negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap perubahan status kepemilikan yang diikuti dengan digitalisasi

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Dr. Ragil Ibnu Hajar, S.H., M.Kn sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Pelalawan, pada 07 Mei 2025, pukul 10.00 Wib

¹⁶ E. Fernando M, Manullang, Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum Edisi kedua, Prenadamedia Group. 2019. Hlm. 57

sertifikat tercatat dengan benar dan tidak menimbulkan ketidakpastian atau potensi sengketa di masa depan.

Hambatan-hambatan dalam Perubahan Sertifikat Tanah Fisik menjadi Sertifikat Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan

Di era digital saat ini, pemerintah terus melakukan pembaruan dalam berbagai bidang pelayanan publik, termasuk dalam hal pertanahan. Salah satu upaya penting yang sedang dilakukan adalah mengganti sertifikat tanah yang sebelumnya berbentuk fisik menjadi bentuk elektronik. Meskipun sertifikat elektronik sudah menawarkan berbagai keuntungan antara lain efisiensi waktu dan biaya, keamanan dokumen melalui sistem digital yang terlindungi, serta kemudahan dalam proses pendaftaran dan peralihan hak yang dapat dilakukan secara daring, sebagian kalangan berpendapat bahwa masih terdapat ketidaksiapan infrastruktur serta belum ada kesiapan untuk menjamin keamanan data pendaftaran tanah yang akan dilakukan secara digital.

Sebagaimana dengan kondisi di lapangan, di mana masyarakat juga menghadapi berbagai kendala, hambatan dan menunjukkan keresahan tersendiri terhadap perubahan sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik, antara lain :¹⁷

1. Banyak masyarakat belum sepenuhnya memahami maksud dan tujuan dari program sertifikat elektronik. Sosialisasi yang masih terbatas menyebabkan ketidaktahuan akan prosedur, manfaat, serta dampaknya terhadap status hak atas tanah mereka. Hal ini menimbulkan rasa ragu dan cemas dalam mengikuti program ini.
2. Sebagian besar masyarakat merasa khawatir bahwa data digital lebih mudah diretas atau disalahgunakan. Mereka merasa lebih aman menyimpan sertifikat tanah dalam bentuk fisik karena dapat dilihat dan dipegang secara langsung.
3. Masyarakat yang belum akrab dengan sistem digital cenderung merasa takut akan perubahan. Mereka menganggap bahwa sistem elektronik rentan terhadap kesalahan teknis, sehingga menimbulkan kekhawatiran bahwa hak atas tanah mereka tidak aman.
4. Tidak semua masyarakat memiliki kemampuan mengakses atau memahami teknologi informasi. Warga lanjut usia atau yang tinggal di pedesaan mengalami kesulitan dalam mengikuti proses digitalisasi ini, baik karena keterbatasan sarana, pengetahuan, maupun jaringan internet.
5. Bagi masyarakat, sertifikat tanah fisik merupakan simbol bukti kepemilikan yang nyata. Perubahan ke sistem elektronik membuat sebagian besar warga merasa kehilangan “bukti” yang bisa mereka jaga secara langsung, apalagi jika terjadi konflik atau sengketa di kemudian hari.
6. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan dan literasi digital menjadi penghambat utama dalam pelaksanaan program ini. Tanpa pemahaman yang cukup, masyarakat merasa terancam oleh sesuatu yang tidak mereka mengerti secara menyeluruh.

Untuk menganalisis berbagai kendala dan hambatan dalam perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan, peneliti menggunakan pendekatan dari Teori Efektivitas Hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto. Teori ini menjelaskan bahwa hukum akan berjalan efektif jika didukung oleh lima unsur, yaitu:

1. Substansi hukum yang jelas dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat
2. Aparat penegak hukum yang profesional dan menjalankan tugasnya dengan baik
3. Tersedianya sarana dan fasilitas yang memadai, termasuk teknologi dan sistem digital
4. Masyarakat yang siap menerima perubahan dan memahami sistem hukum yang berlaku
5. Budaya hukum masyarakat yang terbuka terhadap inovasi dan digitalisasi.

¹⁷ Wawancara dengan masyarakat pemilik sertifikat elektronik di Kabupaten Pelalawan, pada 09 Juli 2025 pukul 14.00 Wib

Dalam kenyataannya, hambatan yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua unsur tersebut berjalan optimal. Masih ditemukan peraturan yang belum lengkap secara teknis, keterbatasan sumber daya manusia, minimnya fasilitas digital, dan belum meratanya pemahaman masyarakat mengenai sertifikat elektronik. Bahkan, ada resistensi dari sebagian masyarakat yang lebih percaya pada dokumen fisik dibanding digital. Dengan teori ini, dapat disimpulkan bahwa hambatan yang terjadi tidak hanya disebabkan oleh satu faktor, melainkan gabungan dari berbagai aspek hukum dan sosial. Oleh karena itu, solusi yang ditawarkan harus mempertimbangkan kelima aspek tersebut secara menyeluruh agar kebijakan perubahan sertifikat elektronik bisa berjalan lebih efektif di masa mendatang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai proses perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik dalam transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pelalawan, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Proses perubahan sertifikat tanah fisik menjadi sertifikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan telah dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Proses ini dilakukan melalui sistem elektronik yang mencakup tahapan pengajuan permohonan oleh pemilik tanah, verifikasi dan validasi data, digitalisasi dokumen, hingga penerbitan sertifikat elektronik yang ditandatangani secara digital oleh pejabat berwenang.
2. Dalam hal terjadi transaksi jual beli, proses perubahan sertifikat fisik menjadi elektronik dilakukan setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya, berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dan sekaligus perubahan bentuk sertifikat menjadi elektronik. Proses ini mengharuskan adanya integrasi antara sistem PPAT dan sistem elektronik BPN serta verifikasi data yang ketat untuk menjamin keabsahan dokumen.
3. Hambatan-hambatan dalam proses perubahan sertifikat meliputi keterbatasan infrastruktur teknologi, belum meratanya literasi digital masyarakat, keterbatasan sumber daya manusia, ancaman keamanan siber, serta masih adanya keraguan dari sebagian pihak terhadap kekuatan hukum sertifikat elektronik. Hal ini menyebabkan implementasi di lapangan belum berjalan secara optimal dan masih membutuhkan peningkatan sosialisasi serta penguatan sistem.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta:Djambatan,2003.
- E. Fernando M, E. Fernando M, Manullang, Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum Edisi kedua, Prenadamedia Group. 2019.
- Harris Yonata Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali, Jurnal Negara Hukum, Vol.2 No 2, 201, Hlm. 289
- Nur Fadilah Amin, Sabaruddin Garancang, Kamaluddin Abunawas, Konsep umum populasi dan sampel dalam penelitian, Jurnal Pilar, Volume 14 , No. 1, Juni 2023, hlm 130-131
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Ats Tanah Dan Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya No.34 Tahun 2016

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat. Jakarta; Rajawali. 1985.

Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan