

## KEBIJAKAN PEMBUATAN AKTA PPAT SECARA ELEKTRONIK: PEMENUHAN SYARAT OTENTIK, IMPLEMENTASI, DAN ALTERNATIF KEBIJAKAN

**Mohammad Rizqi Safirul Kamal**

Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, Email: [mohammad.rskamal@atrbtn.go.id](mailto:mohammad.rskamal@atrbtn.go.id)

Naskah diterima: 8 Agustus; revisi: 1 November; disetujui: 29 November 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i2.3110

### Abstrak:

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban dan amanat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang harus dilaksanakan oleh pemerintah. Dalam hal ini, PPAT selaku pejabat umum turut mengambil peranan pada sebagian rangkaian kegiatannya, yakni dalam pembuatan akta sebagai alat bukti perbuatan hukum atas tanah. Seiring dengan berkembangnya waktu, berbagai upaya dilakukan pemerintah sebagai wujud penyederhanaan pengaturan terkait dengan pendaftaran tanah salah satunya dengan penerapan kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik sebagaimana diatur dalam pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam hal efektivitas pelaksanaan ketentuan tersebut, perlu adanya kajian lebih lanjut terkait dengan syarat sah akta PPAT yang merupakan akta otentik, implementasi dari kebijakan tersebut, serta penentuan dan alternatif apabila terdapat hambatan pada implementasi kebijakan tersebut. Untuk menjawab persoalan tersebut, penulis menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data yang ditemukan berdasarkan pendekatan hukum normatif, *statute approach*, dan *library research* yang kemudian disusun secara sistematis dan runtut. Dari analisis tersebut, diketahui bahwa penerapan kebijakan akta PPAT secara elektronik masih belum memenuhi syarat otentik dari sebuah akta baik dari tata cara pembuatan akta dan format akta tersebut. Lebih lanjut terkait dengan implementasi kebijakan tersebut, dapat dicontohkan pada penerapan layanan hak tanggungan elektronik yang dalam hal ini hanya terkait dengan pendaftaran dan pelayanan yang berbasis elektronik, dalam pembuatan akta hak tanggungan itu sendiri masih belum dilakukan secara elektronik. Sehingga dari hal tersebut, penulis berpendapat bahwa perlu adanya perbaikan regulasi yang didasarkan oleh kesiapan Pemerintah itu sendiri, baik dengan cara penghapusan dan pengubahan kebijakan pembuatan akta PPAT apabila dirasa bahwa kebijakan tersebut tidak dapat dilaksanakan, namun apabila memungkinkan untuk dilaksanakan, maka perlu adanya penyusunan peraturan turunan yang dapat menjadi pedoman dan payung hukum bagi PPAT selaku pelaksana kebijakan.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah; Akta; PPAT; Elektronik

### Abstract:

Land registration is an obligation and mandate based on statutory regulations that the Government must carry out. In this case, PPAT, as a public official, also participates in a series of activities, namely in making deeds as evidence of legal actions on land. As time has progressed, various efforts have been made by the Government to simplify regulations related to land registration, one of which is by implementing the policy of making PPAT deeds electronically as stipulated in Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021. In terms of the effectiveness of implementing these provisions, further studies are needed and related to the legal requirements of the PPAT deed, which is an authentic deed, the implementation of the policy, and the determination of alternatives if there are obstacles to the implementation of the

*policy. To answer this problem, the author uses qualitative methods to analyze the data found based on normative legal approaches, statute approaches, and library research, which are then arranged systematically and coherently. From this analysis, it is known that the application of the PPAT deed policy electronically still needs to meet the authentic requirements of a deed, both from the procedures for making the deed and the format of the deed. Further related to the implementation of this policy, it can be exemplified in the application of electronic mortgage services, which in this case are only related to electronic registration and services. Making the mortgage deed itself has yet to be done electronically. So from this, the authors argue that it is necessary to improve regulations based on the readiness of the Government itself, either by removing or changing the policy for making PPAT deeds if it is felt that the policy cannot be implemented. However, if it is possible to implement it, it is necessary to prepare regulations derivatives that can serve as guidelines and legal protection for PPATs as policy implementers.*

**Keywords:** Land Registration; Deed; PPAT; Electronic

## LATAR BELAKANG

Sebagai upaya dalam mewujudkan ketentuan dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang secara eksplisit menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam (sumber-sumber agraria) yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran Rakyat Indonesia, maka sebagaimana pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) yang secara eksplisit menyatakan bahwa negara melalui hak menguasai dari negara memiliki wewenang untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dengan tanah yang meliputi bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan objek agraria.<sup>1</sup>

Sehingga dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa kewenangan dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek dan objek agraria seperti tanah berarti turut mengatur pula perbuatan-perbuatan hukum yang terjadi dalam hubungan antara subjek dan objek tersebut. Lebih lanjut, merujuk pada pasal 26 (ayat) 1 UU No.5 Tahun 1960, disebutkan bahwa bentuk dari perbuatan hukum yang dimaksud adalah melalui kegiatan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya.<sup>2</sup>

Dalam hal pelaksanaan suatu perbuatan hukum atas tanah sebagaimana dimaksud sebelumnya, maka diperlukan sebuah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tersebut.<sup>3</sup> Dalam hal ini pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud sebelumnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sejalan dengan pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998, bahwa yang menjadi kewenangan serta tugas pokok PPAT dalam penerbitan akta adalah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum atas tanah. Lebih lanjut, perbuatan hukum atas tanah yang dimaksud meliputi kegiatan jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan surat kuasa dalam membebaskan hak tanggungan.<sup>4</sup> Adapun

<sup>1</sup> R.E. Widowati, D.Y., Yurista, A.P., Rafael Edy Bosko, 'Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan', *Journal LEGISLASI INDONESIA*, 16.2 (2019), 147–59.

<sup>2</sup> Wardah Latifah Widiyanti, Arsin Lukman, and Suparjo Supardi, 'Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Kabupaten Sleman Yang Pembuatan Aktanya Dilakukan Oleh Notaris / Ppat Kota Yogyakarta Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli', *UI Scholars Hub*, 4 (2022).

<sup>3</sup> Ayu Larasati and Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan', *Jurnal Zaaken*, 1.1 (2020), 127–44 <<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>>.

<sup>4</sup> Baharudin, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah', *Keadilan Progresif*, 5.1 (2014), 88–101.

mekanisme dari pendaftaran dari berbagai kegiatan peralihan hak tersebut secara lebih rinci diatur pada regulasi terkait dengan pendaftaran tanah.

Seiring berkembangnya waktu, regulasi dalam pengaturan dan tata cara kegiatan pendaftaran tanah mengalami perubahan, dalam hal setiap perubahan yang ada tersebut, tentu membutuhkan landasan hukum mengingat setiap pekerjaan pendaftaran tanah merupakan suatu perbuatan hukum.<sup>5</sup> Perubahan tersebut dimulai dari PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam hal ini, berbagai perubahan yang terjadi merupakan salah satu wujud dalam penyempurnaan sistem pendaftaran tanah meliputi penegasan dalam hal prosedur pengumpulan data serta penyederhanaan namun tidak mengabaikan aspek kepastian hukum, penegasan dalam hal kekuatan pembuktian sertipikat hak sebagaimana ditentukan dalam UU No.5 Tahun 1960, penegasan terkait pengertian dari kegiatan pendaftaran tanah beserta asas dan tujuan penyelenggaraannya, penyempurnaan dalam hal terdapat data fisik dan yuridis yang belum lengkap untuk dapat dilakukan kegiatan pendaftaran tanah, dan yang tidak kalah penting dengan kaitannya dengan PPAT adalah penegasan kembali peran serta tanggung jawab dari PPAT sebagai pejabat umum.<sup>6</sup>

Dalam hal dorongan perubahan lebih lanjut pada era digital, dari PP Nomor 24 Tahun 1997 pada akhirnya saat ini diubah menjadi PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam hal ini dengan tujuan dari disusunnya PP No. 18 Tahun 2021 adalah untuk mengkodifikasi dan simplifikasi aturan dengan menyatukan beberapa peraturan yang ada/berlaku, melakukan perubahan terkait norma ketentuan yang sudah tidak relevan untuk digunakan, dan mengatur hal-hal baru yang sesuai dengan kebutuhan hukum dan masyarakat.<sup>7</sup> Adapun kaitannya dengan perbuatan hukum dan terkait dengan peralihan hak atas tanah adalah perkembangan dari peraturan tersebut secara umum yang menunjukkan berbagai upaya pemerintah dalam peningkatan kualitas layanan serta kemudahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, mulai dari perbaikan sistem pendaftaran tanah ataupun pelaporan kegiatan pendaftaran yang mendapat dorongan untuk berkembang secara elektronik guna mempermudah pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, baik dalam hal pelaksanaannya ataupun pelaporannya.

Dalam hal ini, sebagaimana pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021, disebutkan bahwa pembuatan akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik. Apabila mengacu dari pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT memiliki kewenangan dalam membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang terjadi pada hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun.<sup>8</sup> Maka dengan demikian sudah seharusnya akta PPAT yang dibuat secara elektronik haruslah dapat memenuhi persyaratan agar dapat dikatakan sebagai dokumen otentik.

Persoalan lainnya yang perlu dibahas adalah dengan diterbitkannya PP No. 18 Tahun 2021, maka sudah seharusnya tiap butir dari pasal yang ada dapat menjadi dasar dan pedoman dalam pelaksanaan kegiatan tak terkecuali bagi PPAT. Dalam hal ini perlu ada kajian lebih lanjut terkait penerapan/implementasi kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik yang terjadi sejak berlakunya peraturan tersebut.

Hal lainnya yang perlu diketahui dari implementasi yang telah dilakukan apabila terdapat dukungan atau bahkan kendala pada pelaksanaan kebijakan pembuatan akta PPAT

<sup>5</sup> Kharisudin Fahmi and Muh. Arif Kamal, Mohammad Rizqi Safirul Suhattanto, 'Pengaturan Dan Pemanfaatan Ortomosaik UAV Pada Pengukuran Bidang Tanah Terintegrasi', *Widya Bhumi*, 3.1 (2023), 31–45.

<sup>6</sup> Lambonan Marthin Luther, 'Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Et Societatis*, 6.8 (2018), 71–80.

<sup>7</sup> Bimo Putro Indarto Kusumo and Sunny Ummul Firdaus, 'Analisis Kontradiksi Hukum Di Dalam PP No. 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum', *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 1.1 (2022), 1–11.

<sup>8</sup> Ade Kurniady Noor, 'Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat', *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016.

secara elektronik. Dalam hal terdapat dukungan, perlu adanya upaya untuk mengembangkan kebijakan tersebut, namun dalam hal terdapat kendala, maka perlu diupayakan solusi agar kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik dapat dilaksanakan dengan baik agar tercapainya tujuan dalam mewujudkan kemudahan dan kepastian hukum terhadap kegiatan pendaftaran tanah.

## METODE

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan perpaduan pendekatan hukum normatif, *statute approach*, dan *library research*. Pendekatan hukum normatif dalam penulisan ini digunakan untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang konkret.<sup>9</sup> Dalam hal pemecahan permasalahan hukum tersebut, dilakukan pendekatan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang digunakan sebagai dasar sinkronisasi dari permasalahan hukum yang ada dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>10</sup> Adapun sumber dan data lain yang merupakan fakta dari implementasi kebijakan penerapan akta tanah secara elektronik didapatkan dari studi kepustakaan (*library research*), yang berarti bahwa data-data tersebut didapatkan dari sumber-sumber dokumen baik berupa buku, kamus, dokumen, jurnal, dan literatur lain yang dianggap relevan dan sesuai dengan konteks dari penulisan.<sup>11</sup> Untuk memudahkan dalam memahami konteks penulisan, maka jurnal ini dituliskan secara deskriptif berdasarkan data dan hasil analisis yang telah dilakukan oleh penulis secara runtut dan sistematis.

## ANALISIS DAN DISKUSI

Dalam hal ini analisis terbagi dalam 3 (tiga) sub judul, antara lain terkait dengan penjelasan kriteria dari akta otentik dan korelasi dengan akta PPAT secara elektronik, implementasi kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik, dan solusi dari permasalahan penerapan kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik.

### Penerapan Kebijakan Akta PPAT Secara Elektronik Sebagai Akta Otentik

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, dapat diketahui bahwa akta PPAT merupakan akta otentik. Menurut Ariatmaj (2018)<sup>12</sup> Sembiring (2019)<sup>13</sup>, Kharisma dan Kurniawan (2022)<sup>14</sup>, terdapat 3 (tiga) prasyarat agar akta yang dibuat oleh PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila mengacu dari Pasal 1868 KUH Perdata, antara lain sebagai berikut:

1. PPAT harus memiliki kewenangan dalam membuat akta tersebut;  
Dalam hal PPAT harus memiliki kewenangan dalam membuat akta tersebut, maka perlu adanya suatu dasar asas legalitas dalam pemberian wewenang, hal tersebut dikarenakan apabila tidak terdapat dasar dalam pemberian wewenang yang diatur dalam peraturan

<sup>9</sup> David Tan, 'Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum', *NUSANTARA : Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8.8 (2021), 2463–78.

<sup>10</sup> Zaidah Nur Rosidah, 'Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Perkawinan Beda Agama', *Al-Ahkam*, 23.1 (2013), 1 <<https://doi.org/10.21580/ahkam.2013.23.1.70>>.

<sup>11</sup> Nursapia Harahap, 'Penelitian Kepustakaan', *Jurnal Iqra'*, 08.01 (2015), 68–73.

<sup>12</sup> I Gusti Ayu Agung Devi Maharani Ariatmaj, 'Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan', *Kertha Patrika*, 40.2 (2018), 112 <<https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i02.p05>>.

<sup>13</sup> Rosnidar Sembiring, 'Kedudukan Akta Otentik Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata', *Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, 2019, 1–17 <<https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>>.

<sup>14</sup> Bella Kharisma and I Gede Agus Kurniawan, 'Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) Vol. 11*, No. 2.5 (2022), 320–34 <<https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02.p07.belum>>.

perundang-undangan, maka PPAT tidak akan memiliki wewenang yang dapat mempengaruhi keadaan atau kondisi hukum masyarakat.<sup>15</sup> Dalam hal ini kewenangan dalam pembuatan akta oleh PPAT secara jelas dimuat dalam pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998. Kendati demikian, kewenangan tersebut tidak serta merta dapat diberikan, hal tersebut karena dalam pengangkatan PPAT pada saat ini harus berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka. BPN) Nomor 10 Tahun 2017. Mengkaji dari peraturan tersebut, penulis menyimpulkan pada jabatan PPAT kewenangan dapat dikelompokkan pada 2 (dua) aspek, yakni kewenangan berdasarkan waktu dan tempat.

Kewenangan berdasarkan waktu dapat diketahui sejak kapan PPAT tersebut diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut yang dapat dipastikan berdasarkan Surat Keputusan (SK) pengangkatan sebagai PPAT yang dikeluarkan oleh Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan sebagaimana pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998, selain itu juga perlu diperhatikan apakah pada waktu tersebut SK Pengangkatan sebagai PPAT masih berlaku, mengingat terdapat regulasi dalam perpanjangannya. Masih dalam hal waktu, dalam hal ini juga terdapat ketentuan cuti pada jabatan PPAT sebagaimana pasal 30 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang mana juga diatur pada pasal 36 Perkaban No. 1 Tahun 2006, sehingga pada dasarnya cuti pada jabatan PPAT dapat dilakukan.<sup>16</sup> Terkait dengan kewenangan berdasarkan tempat dapat diketahui berdasarkan dari penetapan wilayah kerja dan tempat kedudukan PPAT. Sebagaimana disebutkan pada pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 bahwa wilayah kerja PPAT adalah dalam lingkup 1 (satu) provinsi, sedangkan pada pasal 12A pada peraturan yang sama disebutkan juga bahwa tempat kedudukan PPAT berada di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi daerah/wilayah kerjanya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kewenangan tersebut akan timbul apabila PPAT memenuhi hal-hal sebagaimana disebutkan sebelumnya. Adapun kaitannya dengan akta PPAT, terlepas dari akta yang dibuat berbentuk elektronik ataupun bukan, sepanjang Pejabat Umum yakni PPAT memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tersebut, maka dalam hal ini prasyarat tersebut dapat terpenuhi.

2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan Pejabat Umum yang dalam hal ini adalah PPAT; Dalam hal akta dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT, menimbulkan berbagai pemahaman yang beragam. Pengertian elektronik dapat dikatakan secara lebih meluas mengingat berkembangnya teknologi yang memungkinkan untuk dapat bertatap muka satu dengan lainnya melalui berbagai *platform* seperti laptop, *handphone*, dan sebagainya. Dari berbagai platform tersebut, nantinya melalui aplikasi seperti *Zoom*, *Google Meet*, atau yang lainnya dapat menjadi media dalam mengadakan sebuah pertemuan. Mengingat salah satu proses dalam pembuatan akta PPAT adalah pihak yang berkepentingan harus menghadap di depan PPAT. Dalam hal kecanggihan pada era saat ini, dapat memungkinkan adanya interaksi melalui platform tersebut yang memungkinkan untuk dapat bertatap muka secara langsung.

Suarta pada tahun 2023 turut melakukan penelitian terkait kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT melalui aplikasi *Zoom* pada masa Pandemi Covid-19. Dalam hal ini, Suarta menyimpulkan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan dari peralihan hak tersebut dianggap sah mengingat melalui aplikasi *Zoom* tersebut, pihak terkait dan PPAT saling melihat satu sama lain. Beliau berpendapat bahwa memang keadaan tersebut masih belum terdapat payung hukum yang mendasarinya, namun dalam hal ini pembuatan

---

<sup>15</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, 'Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid', *Crepido*, 1.1 (2019), 40–51 <<https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>>.

<sup>16</sup> Mustafa Kamal, 'Implementasi Cuti PTAT Sebelum Menjalankan Jabatan Tiga Tahun Berdasar Peraturan Jabatan PTAT', *Jurnal Officium Notarium*, 1.3 (2021), 526–35 <<https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss3.art13>>.

hukum tersebut dianggap sah karena adanya suatu keadaan memaksa diluar dari dugaan dan tanpa adanya rekayasa (*force majeure*).<sup>17</sup>

Apabila dikaitkan dengan masa saat ini yang mana telah ditetapkannya Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) di Indonesia, maka diperlukan kajian lanjut terkait dengan prasyarat pembuatan akta melalui *platform*.

3. Akta dibuat dalam bentuk serta tata cara yang ditentukan/diatur oleh Undang-Undang. Dalam hal Akta dibuat dalam bentuk serta tata cara yang ditentukan/diatur oleh Undang-Undang, apabila mengacu dari Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini bentuk/format dari akta PPAT ditetapkan oleh Menteri. Namun faktanya dalam hal ini masih belum terdapat regulasi yang mengatur secara spesifik terkait dengan bentuk/format dari akta PPAT secara elektronik serta akta-akta apa saja yang dapat dibuat secara elektronik yang menyebabkan tidak terdapat kepastian hukum dalam hal ini.<sup>18</sup> Sehingga dalam hal ini dapat dikatakan tidak dapat memenuhi prasyarat dari akta otentik.

### **Implementasi Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik**

Dalam hal meningkatkan pelayanan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus berupaya dalam peningkatan kemudahan dalam pelayanan, salah satunya adalah dengan peluncuran layanan elektronik seperti pada layanan Pengecekan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).<sup>19</sup>

Layanan HT-el dalam hal ini merupakan salah satu layanan yang berkaitan dengan akta PPAT, mengingat salah satu kewenangan dari PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kharisma dan Kurniawan pada tahun 2022 juga turut melakukan penelitian terkait hal tersebut. Dalam hal ini, dengan adanya kebijakan HT-el menyebabkan PPAT memiliki kewenangan tambahan untuk menyimpan seluruh APHT baik lembar pertama dan kedua pada kantornya<sup>20</sup>, serta mewajibkannya untuk memelihara APHT tersebut.<sup>21</sup>

Dari hal tersebut, dapat diketahui bahwa penerapan HT-el hanya merupakan penerapan dari sistem pendaftaran tanah yang dimudahkan menjadi berbasis *online* atau secara elektronik. APHT hanya sekedar disampaikan melalui sistem elektronik<sup>22</sup>, sementara apabila merujuk dari Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dalam hal ini yang dimaksudkan elektronik adalah pembuatannya yang seharusnya secara elektronik, bukan hanya dari segi pengarsipan/penyimpanannya saja.

Sehingga dalam hal ini APHT tidak dapat dikatakan telah diterapkan pembuatannya secara elektronik karena PPAT hanya melakukan pendaftarannya saja yang kini telah berubah menjadi elektronik dari yang semula dilakukan secara konvensional. Sehingga keberadaan dari

---

<sup>17</sup> Ni Luh Gita Ardianti Suarta, 'Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Para Pihak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lewat Aplikasi Zoom Dimasa Pandemi Covid-19' (Universitas Tadulako, 2023) <<https://repository.untad.ac.id/12839/>>.

<sup>18</sup> Kharisma and Kurniawan.

<sup>19</sup> M Nafan, 'Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55.

<sup>20</sup> Kharisma and Kurniawan.

<sup>21</sup> Muhammad Bayanullah, 'Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik', *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6.5 (2022), 594–612.

<sup>22</sup> Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, and Noor Hafidah, 'Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)', *Nolaj*, 1.2 (2022), 84–99.

ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 masih belum memiliki kejelasan baik dalam penggunaan serta mekanisme pelaksanaannya<sup>23</sup>.

### **Solusi Dalam Menghadapi Permasalahan Penerapan Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik**

Dari berbagai penjelasan yang disampaikan pada sub bab sebelumnya, dapat diketahui bahwa penerapan pembuatan akta secara elektronik sebagaimana dimaksud pada pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021 secara nyata masih belum terimplementasi. Hal tersebut dikarenakan terdapat beberapa syarat dari akta otentik yang belum terpenuhi seperti kehadiran para pihak yang berkepentingan di hadapan PPAT serta format dari akta yang dibuat secara elektronik.

Dalam hal ini, penulis berpendapat bahwa terdapat beberapa langkah yang dapat menjadi solusi dan alternatif untuk menyelesaikan permasalahan dari penerapan kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik sebagai berikut:

1. Dalam hal masih belum siap dalam pelaksanaan kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik, perlu dilakukan perubahan dari Pasal 86 pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam hal ini dimaksudkan agar tidak terdapat kebijakan yang tidak dapat terimplementasikan. Perubahan juga dapat dilakukan dengan mengubah klausul dari Pasal 86, baik dalam pemberian jangka waktu sampai dengan kesiapan pelaksanaan pembuatan akta secara elektronik, perubahan secara substansi yang menghapuskan pernyataan yang berkaitan dengan pembuatan akta PPAT secara elektronik, ataupun perubahan lainnya.
2. Dalam hal telah siap dilaksanakan kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik, dapat dilakukan penyusunan peraturan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, seperti penetapan peraturan terkait teknis dari pembuatan serta format akta secara elektronik yang diatur pada Permen ATR/Ka. BPN.

Pada akhirnya, melalui berbagai upaya tersebut diharapkan dapat memberikan payung hukum yang lebih jelas pada PPAT selaku pelaksana dari kebijakan tersebut.

### **KESIMPULAN**

Berbagai kemudahan dalam hal meningkatkan kualitas pelayanan kegiatan pendaftaran tanah telah diupayakan oleh Pemerintah, salah satunya pada bidang pertanahan yakni terkait dengan pengaturan dalam hal alat bukti berupa akta PPAT yang merupakan akta otentik dan menjadi dasar dari perbuatan hukum pada kegiatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan.

Upaya peningkatan kualitas yang dilakukan salah satunya adalah dengan penerapan kebijakan elektronik, antara lain dalam pembuatan akta PPAT yang diatur dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Namun, ketentuan tersebut dirasa masih belum cukup karena terdapat beberapa prasyarat yang masih belum terpenuhi, seperti belum adanya payung hukum yang mengatur terkait mekanisme dari pembuatan akta secara elektronik mengingat dalam pembuatan akta bahwa pihak yang berkepentingan harus menghadap PPAT, lebih lanjut masih belum diatur format/bentuk dari akta PPAT yang dibuat secara elektronik.

Secara implementasi, terdapat layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Namun layanan tersebut hanya merupakan layanan pendaftaran dan pelaporan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kini dapat dilakukan secara elektronik. Dalam hal pembuatan APHT itu sendiri sifatnya masih belum elektronik.

Sehingga dalam hal ini perlu adanya perbaikan regulasi yang didasarkan dari kesiapan Pemerintah dalam pelaksanaannya, baik berupa perubahan yang dapat dilakukan dengan penghapusan dari Pasal 86 pada PP Nomor 18 Tahun 2021 ketika kebijakan tersebut dinilai masih belum dapat dilaksanakan ataupun perubahan klausul dalam pengaturannya. Namun,

---

<sup>23</sup> Risa Hasmi, 'Pemenuhan Syarat Formil Dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik', *BaLRev*, 4.1 (2022), 85–97.

apabila terdapat potensi dalam keberhasilan pada implementasi/pelaksanaan kebijakan tersebut, dapat dilakukan penyusunan peraturan turunan untuk dapat memberikan pedoman dalam pelaksanaan serta menjadi payung hukum bagi PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ariatmaj, I Gusti Ayu Agung Devi Maharani, 'Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan', *Kertha Patrika*, 40.2 (2018), 112 <<https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i02.p05>>
- Azizah, Nur, Abdul Halim Barkatullah, and Noor Hafidah, 'Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)', *Nolaj*, 1.2 (2022), 84–99
- Baharudin, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah', *Keadilan Progresif*, 5.1 (2014), 88–101
- Bayanullah, Muhammad, 'Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik', *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6.5 (2022), 594–612
- Fahmi, Kharisudin, and Muh. Arif Kamal, Mohammad Rizqi Safirul Suhattanto, 'Pengaturan Dan Pemanfaatan Ortomosaik UAV Pada Pengukuran Bidang Tanah Terintegrasi', *Widya Bhumi*, 3.1 (2023), 31–45
- Harahap, Nursapia, 'Penelitian Kepustakaan', *Jurnal Iqra*, 08.01 (2015), 68–73
- Hasmi, Risa, 'Pemenuhan Syarat Formil Dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik', *BaLRev*, 4.1 (2022), 85–97
- Kamal, Mustafa, 'Implementasi Cuti PTAT Sebelum Menjalankan Jabatan Tiga Tahun Berdasar Peraturan Jabatan PTAT', *Jurnal Officium Notarium*, 1.3 (2021), 526–35 <<https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss3.art13>>
- Kharisma, Bella, and I Gede Agus Kurniawan, 'Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) Vol. 11, No. 2.5 (2022), 320–34* <<https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02.p07.belum>>
- Kusumo, Bimo Putro Indarto, and Sunny Ummul Firdaus, 'Analisis Kontradiksi Hukum Di Dalam PP No. 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum', *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 1.1 (2022), 1–11
- Larasati, Ayu, and Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan', *Jurnal Zaaken*, 1.1 (2020), 127–44 <<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>>
- Marthin Luther, Lambonan, 'Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Et Societatis*, 6.8 (2018), 71–80
- Nafan, M, 'Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6 (2022), 3342–55
- Noor, Ade Kurniady, 'Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat', *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016
- Rosidah, Zaidah Nur, 'Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Perkawinan Beda Agama', *Al-Ahkam*, 23.1 (2013), 1 <<https://doi.org/10.21580/ahkam.2013.23.1.70>>
- Sembiring, Rosnidar, 'Kedudukan Akta Otentik Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata', *Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*, 2019, 1–17 <<https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>>
- Suarta, Ni Luh Gita Ardianti, 'Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Para Pihak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lewat Aplikasi Zoom Dimasa Pandemi Covid-19' (Universitas Tadulako, 2023) <<https://repository.untad.ac.id/12839/>>



- Tan, David, 'Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum', *NUSANTARA : Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8.8 (2021), 2463–78
- Wibawa, Kadek Cahya Susila, 'Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid', *Crepido*, 1.1 (2019), 40–51 <<https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>>
- Widianti, Wardah Latifah, Arsin Lukman, and Suparjo Supardi, 'Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Kabupaten Sleman Yang Pembuatan Aktanya Dilakukan Oleh Notaris / Ppat Kota Yogyakarta Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli', *UI Scholars Hub*, 4 (2022)
- Widowati, D.Y., Yurista, A.P., Rafael Edy Bosko, R.E., 'Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan', *Journal LEGISLASI INDONESIA*, 16.2 (2019), 147–59