

**PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**



Diajukan Oleh :

**PUTRI RAHMASARI
2420216320084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juli 2026**

TESIS

**PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**



Diajukan Oleh :

**PUTRI RAHMASARI
2420216320084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juli 2026**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh :

**PUTRI RAHMASARI
2420216320084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juli 2026**

**Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
pada Tanggal**

PEMBIMBING



**Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H.
NIP. 19610621 199003 1001**

**Diketahui oleh
Ketua Program Studi
Koordinator Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. H. Erliana, S.H., M.H.
NIP. 19780502 200112 2002**

Tesis ini telah dipertahankan didepan

Sidang Panitia Penguji

pada Tanggal.....

Susunan panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.

Anggota : Dr. H. Ichsan Anwary, S.H.,M.H.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putri Rahmasari

NIM : 2420216320084

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam
Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara
Elektronik

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2026

Yang membuat pernyataan,



Putri Rahmasari, S.H.
2420216320084



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**PUTRI RAHMASARI
NIM 2420216320084**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 20%
sesuai dengan kriteria teloransi $\leq 20\%$ dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 16 Juli 2026



Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Oleh:

Putri Rahmasari¹, Ichsan Anwary²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 155 halaman

RINGKASAN

Peran PPAT sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik sangatlah penting dalam membantu memutakhirkan data pertanahan seiring dengan semakin pesatnya perkembangan pembangunan di berbagai bidang, yang memerlukan jasa PPAT dalam transaksi atas tanah. Demikian pula kemajuan teknologi informasi dengan telah diterapkannya layanan pertanahan secara digital seperti layanan PPAT *online* dan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik. Hal ini menuntut kesiapan sumber daya manusia baik dari Kantor Pertanahan, PPAT, maupun pihak terkait lainnya seperti perbankan agar layanan pertanahan elektronik berjalan dengan baik.

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis tentang prosedur dan peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik, dan untuk menganalisis tentang kekuatan hukum dari produk hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik.

Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder. Data penelitian digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) sumber hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Analisis penelitian ini dilakukan dengan cara mengkritisi, mendukung atau memberi komentar, kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan kajian pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah secara elektronik adalah proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan melalui Sistem Elektronik, produk akhirnya berupa penerbitan sertipikat tanah dalam bentuk digital (sertifikat elektronik). Tujuannya pendaftaran elektronik adalah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, keamanan dalam administrasi pertanahan, datanya disimpan secara digital dan terlindungi, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan sertipikat fisik, dapat diakses kapan saja dan di mana saja melalui aplikasi. Hasil akhir dari proses pendaftaran hak atas tanah melalui Sistem Elektronik berwujud dokumen elektronik yang disebut Sertipikat-*el*. Penyimpanan sertipikat-*el* di pangkalan data serta arsip dalam mekanisme pendaftaran tanah dilakukan pembukuan sebagai Buku Tanah digital (BT-*el*).

¹ NIM: 2420216320084

² Pembimbing

PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Oleh

Putri Rahmasari¹, Ichsan Anwary²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 155 Halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Prosedur, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Tanah Elektronik

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik serta mengkaji kekuatan hukum produk hukum yang dihasilkan dari proses tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah secara elektronik merupakan bentuk modernisasi administrasi pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, keamanan, dan kepastian hukum. Produk akhir dari sistem ini adalah sertifikat elektronik (e-sertipikat) yang tersimpan dalam bentuk dokumen digital sehingga meminimalkan risiko kehilangan dan kerusakan serta memudahkan akses bagi pemegang hak. Dalam pelaksanaannya, PPAT berwenang membuat akta autentik atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan berperan dalam proses pendaftaran peralihan hak melalui sistem elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini juga menemukan bahwa e-sertipikat memiliki kekuatan hukum yang sah sepanjang informasi yang terkandung di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Dengan demikian, e-sertipikat memiliki kedudukan hukum yang setara dengan sertipikat konvensional dalam pembuktian hak atas tanah di Indonesia.

¹ NIM : 2420216320084

² Pembimbing

PROCEDURE OF ELECTRONIC REGISTRATION OF TRANSFER OF LAND RIGHTS BY THE LAND DEED OFFICIALS

By:
Putri Rahmasari¹, Ichsan Anawary²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University , 155 pages

ABSTRACT

Keywords: Procedure, Land Deed Official, Electronic Land Registration

The aims of this research are to analyze the procedures and role of Land Deed Official (PPAT) in registering the transfer of land rights electronically, and to analyze the legal force of the legal product produced from the said process. The method of this study is normative legal research, using statute approach and conceptual approach. The research data is obtained from library study, consisting of primary, secondary, and tertiary legal resources. The findings of the research indicate that electronic land registration is a form of modernization of land administration with the purposes to enhance efficiency, transparency, security, and legal certainty. The final result of this system is the e-certificates stored in a form of digital document, so it will minimize the risks of loss and damage, and accessible for the holder of the right. In its implementation, a Land Deed Official (PPAT) is authorized to issue authentic deeds on legal action related to land right and plays role in the process of registration of transfer of title through electronic system in accordance with the provisions of the prevailing legislation. This study also finds out that e-certificates possess lawful legal power as long as the information contained therein is accessible, displayed, its integrity is guaranteed, and can be accounted for in accordance with Article 6 of the Electronic Information and Transactions Act. Besides, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of National Land Agency Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities which states that electronic documents and/or their printouts are valid legal evidence. Thus, e-certificates have legal standing equal to conventional certificates in the evidencing of land title in Indonesia.

Certified by,



¹ Student Number : 2420216320084

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

UCAPAN TERIMA KASIH

Penyusunan Tesis ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini izinkan Penulis dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan Tesis ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini juga penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang mendalam kepada orang tua tercinta ayahnda Muhammad Irfan, S.H.,M.H, dan Ibunda Rismiati Marisa, S.H.,M.Kn., serta kakak tersayang Drg. Erlis Tiana Safitri, yang senantiasa mensupport secara moril maupun materiil, sehingga Penulis mampu menyelesaikan perkuliahan dan menulis materi penelitian Tesis ini. Tidak lupa juga dorongan dari yang tersayang Said Husin Zidan Firjatullah Alfachir Assegaf, terimakasih juga kepada Chely Alifia Irfira Putri sahabat penulis, Aboy, Dungi, Ubi the cat.

Dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada :

1. Yang terhormat Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H.,M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima penulis sebagai mahasiswa Program Magister Kenotariatan,Fakultas Hukum universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, atas kebijaksanaan

akademik, arahan, dan kemudahan administratif yang senantiasa diberikan kepada penulis dalam setiap tahapan proses penyelesaian tesis ini.

3. Yang terhormat Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H.,M.H., selaku Pembimbing Utama, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan tesis ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penulisan tesis ini.
4. Yang terhormat Bapak Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Ujian Tesis dan yang terhormat Ibu Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. selaku Sekretaris/ Anggota Penguji, yang juga peranannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian tesis ini.
5. Yang terhormat seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai ilmu hukum. Sehingga Penulis mendapatkan motivasi untuk menjadi orang yang lebih bermanfaat bagi orang lain.
6. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu, yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung, sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, sehingga berharap masukan, saran dan pendapat yang bersifat konstruktif untuk penyempurnaan tesis ini, sehingga dapat memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dengan harapan mendatangkan kemaslahatan untuk semuanya.

Banjarmasin, Juli 2026

Putri Rahmasari, S.H.
2420216320084

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL DALAM	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS	
RINGKASAN.....	
ABSTRAK	
UCAPAN TERIMA KASIH	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
E. Tinjauan Pustaka.....	15
F. Metode Penelitian.....	45
G. Sistematika Penelitian	49
 BAB II PROSEDUR PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
A. Pendaftaran Tanah Elektronik Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak atas Tanah.....	51
B. Kewenangan PPAT Berkaitan Dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik.....	69
C. Tanggung Jawab PPAT Melakukan Pengecekan Sertifikat Elektronik Sebelum Pembuatan Akta Peralihan Hak Tanah	88

BAB III KEKUATAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK

A. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Bukti Hak Atas Tanah	108
B. Keabsahan Perjanjian Yang dibuktikan Dengan Akta Otentik PPAT dan Akibat Hukumnya	125
C. Perlindungan Data Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik	140

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	153
B. Saran	155

DAFTAR PUSTAKA	
----------------------	--