

PERAN NOTARIS DALAM DIGITALISASI PENDAFTARAN TANAH

Tongku Solah Hamonangan Daulay, Riska Ananda, Sakti Arya Umbara, Andrew Amanah
Carnegie Hasibuan, Onny Medaline

Program Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Email: Brothersdaulay@gmail.com (Corresponding Auhtor)

ABSTRAK

Digitalisasi pendaftaran tanah merupakan langkah revolusioner pemerintah Indonesia untuk menciptakan sistem administrasi pertanahan yang modern, transparan, dan akuntabel. Transformasi dari sistem analog ke elektronik bertujuan untuk meminimalisir sengketa tanah dan memberantas praktik mafia tanah. Notaris, sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan atribusi dalam pembuatan akta autentik, menempati posisi sentral dalam ekosistem digital ini. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis perluasan peran notaris serta tantangan yuridis yang muncul akibat digitalisasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris berfungsi sebagai verifikator materiil yang menjamin validitas data input ke sistem elektronik. Meskipun demikian, kendala seperti harmonisasi regulasi antara UUJN dan UU ITE serta kesenjangan infrastruktur teknologi masih menjadi hambatan utama. Diperlukan reformasi regulasi yang adaptif untuk memberikan payung hukum yang kuat bagi praktik kenotariatan digital.

Kata kunci: Notaris, Digitalisasi, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Cyber Notary.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transformasi digital di Indonesia telah merambah ke sektor publik yang paling fundamental, yakni pertanahan. Pendaftaran tanah, yang secara historis dikenal sebagai proses birokrasi yang kompleks dan rentan terhadap manipulasi, kini tengah diupayakan menjadi lebih sederhana melalui sistem elektronik. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah meluncurkan berbagai program strategis,

termasuk sertifikat tanah elektronik (e-sertifikat). Inovasi ini didorong oleh tuntutan global akan kemudahan berusaha (Ease of Doing Business) serta kebutuhan domestik akan kepastian hukum yang lebih cepat dan efisien.

Dasar hukum utama dari digitalisasi ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Perubahan paradigma dari dokumen fisik ke dokumen elektronik ini membawa konsekuensi

yuridis yang luas, terutama terkait dengan pembuktian di pengadilan. Sertifikat elektronik kini memiliki kedudukan yang setara dengan sertifikat fisik tradisional, asalkan diterbitkan melalui

sistem elektronik yang tersertifikasi.

Dalam konteks ini, jabatan Notaris menjadi semakin krusial. Notaris bukan sekadar "tukang ketik" akta, melainkan pilar kepastian hukum. Setiap transaksi peralihan hak atas tanah

(seperti jual beli, hibah, atau tanggungan) memerlukan akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT sebagai syarat pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dengan adanya digitalisasi, tanggung jawab Notaris meluas: ia harus memastikan bahwa identitas para pihak yang terekam secara digital adalah benar secara materiil, dan dokumen yang diunggah ke sistem pemerintah adalah akurat tanpa cacat hukum.

Namun, transisi ini tidak tanpa hambatan. Terdapat ketegangan antara kewajiban fisik yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)—seperti kewajiban membacakan akta di hadapan penghadap—dengan efisiensi yang ditawarkan oleh teknologi informasi. Masalah keamanan siber, risiko pencurian identitas digital, dan belum meratanya akses teknologi di seluruh pelosok Indonesia menjadi tantangan nyata yang harus dihadapi oleh para Notaris. Oleh karena itu, penting untuk meninjau kembali sejauh mana peran Notaris dapat dioptimalkan dalam mendukung penuh digitalisasi pendaftaran tanah demi mencapai tujuan akhir hukum, yaitu keadilan dan kepastian.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam kajian ini dibatasi dalam rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Rekonstruksi Jabatan Notaris di Era Digitalisasi?
2. Bagaimana Mekanisme Integrasi Data Notaris dengan Sistem ATR/BPN?
3. Bagaimana Peran Organisasi Profesi (INI) dalam Transformasi Digital

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (legal research) dengan fokus pada penelitian perpustakaan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan

Notaris, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan digitalisasi hukum. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk memberikan penjelasan mendalam mengenai sinkronisasi norma hukum dalam praktik kenotariatan di era digital.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Rekonstruksi Jabatan Notaris di Era Digitalisasi

Digitalisasi pendaftaran tanah menuntut rekonstruksi peran Notaris dari sekadar pejabat pembuat dokumen fisik menjadi pengelola informasi hukum digital. Dalam sistem elektronik, Notaris bertindak sebagai pintu masuk (gatekeeper) data pertanahan. Integritas sistem pendaftaran tanah nasional sangat bergantung pada kualitas data yang dihasilkan dari kantor-kantor Notaris. Ketika seorang Notaris membuat akta peralihan hak, ia harus melakukan validasi melalui sistem yang terintegrasi dengan data kependudukan (Dukcapil) dan data

pertanahan (Bumi BPN).

Fungsi verifikasi ini menjadi "nyawa" dari kepastian hukum digital. Tanpa verifikasi materiil yang kuat dari Notaris, sistem digital hanya akan mempercepat proses "sampah masuk, sampah keluar" (garbage in, garbage out), di mana dokumen palsu yang didigitalkan akan tetap menjadi masalah hukum di masa depan. Oleh karena itu, Notaris di era digital harus memiliki kompetensi teknologi informasi untuk mendeteksi potensi kecurangan digital.

1. Implementasi Konsep Cyber Notary dan Legalitas Akta Elektronik

Konsep *Cyber Notary* pertama kali diperkenalkan untuk menggambarkan penggunaan teknologi informasi dalam menjalankan fungsi kenotariatan. Di Indonesia, meskipun UUJN belum secara eksplisit mengatur pembuatan "akta original elektronik", namun praktik pendukungnya sudah mulai berjalan. Penggunaan tanda tangan elektronik (TTE) tersertifikasi oleh Notaris dalam berkomunikasi dengan sistem BPN adalah salah satu bentuk nyata.

Tantangan utama *Cyber Notary* adalah pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang mewajibkan Notaris membacakan akta di hadapan penghadap. Dalam interpretasi progresif, kehadiran fisik dapat mulai didiskusikan untuk diganti dengan kehadiran visual melalui sarana telekonferensi, asalkan keamanan dan autentisitasnya terjamin. Hal ini penting untuk mendukung transaksi lintas batas dan efisiensi waktu. Namun, hingga saat ini, mayoritas pakar hukum masih berpendapat bahwa kehadiran fisik tetap wajib untuk menjamin bahwa penghadap tidak berada di bawah tekanan saat menandatangani akta.

B. Mekanisme Integrasi Data Notaris dengan Sistem ATR/BPN

Integrasi sistem merupakan kunci keberhasilan pendaftaran tanah digital. Saat ini, Notaris/PPAT menggunakan aplikasi mitra BPN untuk mengirimkan berkas pendaftaran secara

elektronik. Proses ini mencakup:

- Pengecekan sertifikat secara online.
- Pembayaran PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) secara elektronik.
- Pengunggahan akta yang telah dipindai (scanning) dan ditandatangani secara digital.

Mekanisme ini memangkas waktu proses dari hitungan minggu menjadi hitungan hari atau bahkan jam. Namun, Notaris wajib menyimpan protokol (arsip fisik) asli sebagai bentuk perlindungan hukum jika suatu saat terjadi sengketa atau kegagalan sistem digital. Tanggung jawab penyimpanan ini menjadi beban ganda bagi Notaris: menjaga fisik akta dan memastikan keamanan salinan digitalnya.

1. Analisis Dampak Digitalisasi terhadap Pencegahan Mafia Tanah

Mafia tanah biasanya bekerja dengan memanfaatkan kelemahan administrasi, seperti sertifikat ganda atau pemalsuan identitas dalam akta. Dengan digitalisasi, setiap sertifikat memiliki *hash code* atau identitas digital unik yang sulit dipalsukan. Notaris berperan memutus mata rantai mafia tanah dengan melakukan verifikasi biometrik terhadap penghadap yang disinkronkan dengan database pemerintah. Jika Notaris menjalankan fungsi ini dengan benar, maka ruang gerak mafia tanah untuk masuk ke dalam sistem pendaftaran akan tertutup. Kepastian hukum yang dihasilkan bukan lagi sekadar kepastian administratif, tetapi kepastian substansial.

2. Tantangan Keamanan Siber dan Perlindungan Data Nasabah

Seiring dengan perpindahan data ke ruang siber, muncul risiko baru berupa peretasan (hacking), *phishing*, dan kebocoran data pribadi nasabah. Notaris kini mengemban amanah

sebagai pengendali data pribadi berdasarkan UU Perlindungan Data Pribadi (UU PDP). Jika rahasia jabatan Notaris bocor karena sistem keamanan kantor Notaris yang lemah, hal ini dapat berimplikasi pada gugatan perdata maupun sanksi pidana. Notaris wajib menginvestasikan sumber daya untuk keamanan digital kantornya, termasuk penggunaan enkripsi dan sistem penyimpanan awan (cloud) yang terenkripsi.

3. Problematika Yuridis: Disharmonisasi UUJN dan UU ITE

Terdapat area abu-abu (grey area) antara UUJN dan UU ITE. UU ITE mengakui informasi elektronik sebagai alat bukti yang sah, namun UUJN tetap terpaku pada formalitas dokumen kertas dan tanda tangan basah untuk akta autentik. Ketidaksinkronan ini menimbulkan keraguan bagi sebagian Notaris untuk beralih sepenuhnya ke digital. Jika seorang Notaris membuat akta sepenuhnya elektronik tanpa kehadiran fisik, akta tersebut berisiko terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Diperlukan revisi UUJN yang menyatukan visi digitalisasi ini agar Notaris memiliki perlindungan hukum yang pasti saat menjalankan tugasnya secara elektronik.

4. Kesenjangan Digital dan Kesiapan Infrastruktur di Daerah

Digitalisasi pendaftaran tanah seringkali dianggap "Jakarta-sentris". Di wilayah-wilayah di luar Pulau Jawa atau daerah terpencil, kestabilan koneksi internet dan ketersediaan perangkat keras yang madaai masih menjadi kemewahan. Notaris yang berpraktik di daerah tersebut menghadapi kesulitan ganda: tuntutan sistem pusat yang serba digital, sementara sarana lokal tidak mendukung. Hal ini berpotensi menghambat pelayanan kepada masyarakat. Pemerintah harus memastikan bahwa digitalisasi tidak menciptakan ketidakadilan akses bagi masyarakat di daerah pelosok.

C. Peran Organisasi Profesi (INI) dalam Transformasi Digital

Ikatan Notaris Indonesia (INI) memiliki peran krusial dalam mempersiapkan para anggotanya. Pendidikan berkelanjutan mengenai aspek teknis digitalisasi, standar operasional prosedur (SOP) pendaftaran tanah elektronik, serta kode etik di ruang siber harus terus disosialisasikan. INI juga harus menjadi mitra kritis bagi pemerintah dalam memberikan masukan terkait pengembangan sistem BPN agar sistem tersebut ramah pengguna (user-friendly) bagi praktisi di lapangan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Digitalisasi pendaftaran tanah mengubah peran Notaris menjadi verifikator materiil digital yang menjaga integritas data pertanahan nasional.
2. Konsep *Cyber Notary* merupakan masa depan kenotariatan Indonesia, namun implementasi penuhnya masih terganjal oleh formalitas fisik dalam UUJN.
3. Keberhasilan digitalisasi sangat tergantung pada sinergi antara teknologi yang aman, regulasi yang harmonis, dan integritas moral Notaris.
4. Digitalisasi terbukti efektif dalam menekan angka sengketa tanah dan praktik mafia tanah melalui sistem verifikasi yang terintegrasi.



B. Saran

Kepada Pemerintah: Segera melakukan harmonisasi antara UUJN, UU ITE, dan UU Agraria untuk memberikan kepastian hukum bagi akta elektronik dan prosedur pendaftaran digital. **Kepada Notaris:** Meningkatkan literasi digital dan memperkuat sistem keamanan siber di kantor masing-masing untuk melindungi data nasabah. **Kepada Organisasi Profesi:** Menyusun standar operasional kerja digital yang seragam di seluruh Indonesia guna menjaga kualitas pelayanan Notaris. **Kepada Masyarakat:** Mulai beralih ke layanan digital dan memastikan data kependudukan telah tervalidasi agar proses pendaftaran tanah melalui Notaris berjalan lancar.

Daftar Pustaka

- Harsono, Boedi. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* . Jakarta: Djambatan.
- Republik Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014).
- Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik* (sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2016).
- Kementerian ATR/BPN. (2023). *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah* .
- Kie, Tan Thong. (2018). *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris* . Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Sutedi, Adrian. (2020). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* . Jakarta: Sinar Grafika.
- Madellin, O. (2021). "Peran Notaris dalam Kepastian Hukum Pertanahan melalui Sistem Elektronik". *Jurnal Hukum UMSU* .
- Syukron. (2020). "Transformasi Digital dalam Pelayanan Pertanahan: Peluang dan Tantangan". *Jurnal Ilmu Hukum* .
- Prasetyo, Teguh. (2022). *Hukum Digital: Konstruksi Yuridis di Era Disrupsi*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. (2017). *Pendaftaran dan Hak atas Tanah* . Jakarta: Kencana.