

**PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT TANAH FISIK
MENJADI SERTIPIKAT ELEKTRONIK PADA TRANSAKSI JUAL
BELI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN PELALAWAN**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas
Hukum Universitas Andalas**



OLEH :

ADE RINI WULANDARI

2320123007

Dosen Pembimbing :

Dr. Azmi fendri, S.H., M.Kn

Dr. Delfiyanti, S.H., M.H

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2025

**PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT TANAH FISIK MENJADI
SERTIPIKAT ELEKTRONIK PADA TRANSAKSI JUAL BELI DI
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN
PELALAWAN**

**Ade Rini Wulandari, 2320123007, Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Andalas, tahun 2025**

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.

Kata Kunci: Perubahan; Sertipikat Tanah Fisik; Sertipikat Elektronik; Transaksi Jual Beli; Badan Pertanahan Nasional; Kabupaten Pelalawan.

**IMPLEMENTATION OF THE TRANSFORMATION FROM PHYSICAL
LAND CERTIFICATES TO ELECTRONIC CERTIFICATES IN SALE AND
PURCHASE TRANSACTIONS AT THE NATIONAL LAND AGENCY
OFFICE OF PELALAWAN REGENCY**

***Ade Rini Wulandari, 2320123007, Master of Notarial Law Program, Faculty of
Law, Andalas University, 2025***

ABSTRACT

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.

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