

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
RENCANA PENERAPAN PEMBUATAN AKTA TANAH DI
ERA DIGITAL TERHADAP PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh :

Ronal Setiawan Nugroho

NIM : 21302300125

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
RENCANA PENERAPAN PEMBUATAN AKTA TANAH DI
ERA DIGITAL TERHADAP PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

Ronal Setiawan Nugroho

NIM : 21302300125

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
RENCANA PENERAPAN PEMBUATAN AKTA TANAH DI
ERA DIGITAL TERHADAP PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

Ronal Setiawan Nugroho

NIM : 21302300125

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN.06-2004-6701

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
RENCANA PENERAPAN PEMBUATAN AKTA TANAH DI
ERA DIGITAL TERHADAP PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

Ronal Setiawan Nugroho
NIM : 21302300125
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 28 Februari 2025
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN.06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ronal Setiawan Nugroho

NIM : 21302300125

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 11 Februari 2025

Yang Menyatakan,


Ronal Setiawan Nugroho
21302300125

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ronal Setiawan Nugroho

NIM : 21302300125

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Februari 2025

Yang Menyatakan



Ronal Setiawan Nugroho
21302300125

MOTTO

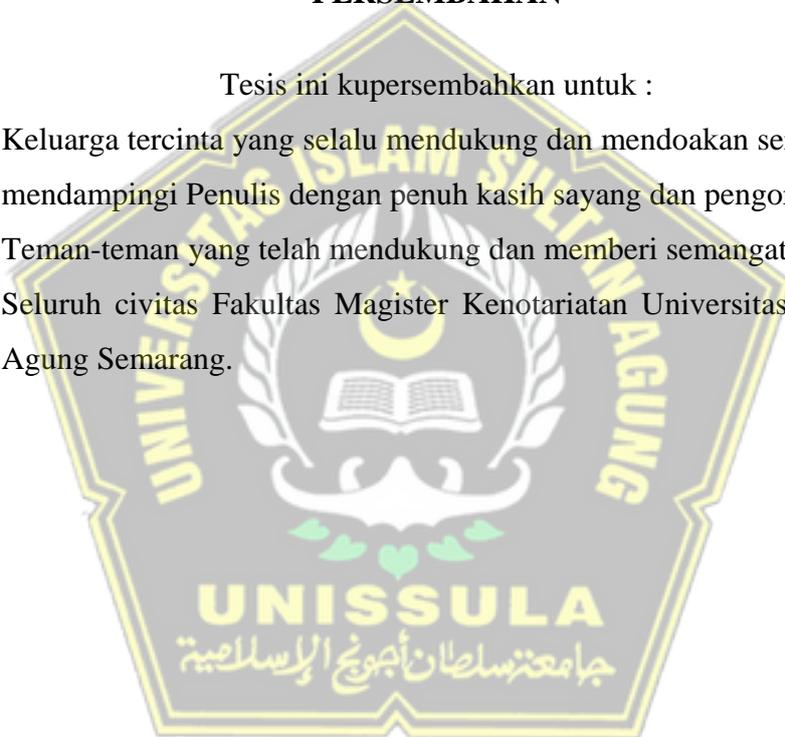
"Seungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri."

QS Ar Rad 11

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



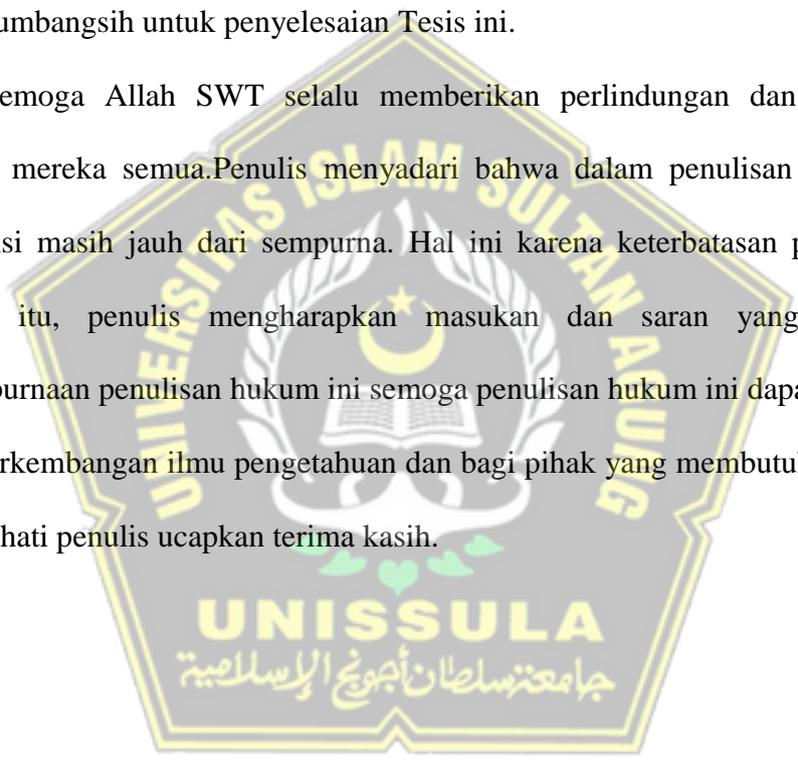
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

1. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
3. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

PPAT memainkan peran yang aktif dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital. Ini melibatkan tidak hanya penyesuaian terhadap peraturan dan prosedur yang ada, tetapi juga investasi dalam teknologi yang sesuai dan pendidikan kepada masyarakat mengenai manfaat dan keamanan penggunaan teknologi dalam proses hukum. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital. 2) Dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital yaitu PPAT berperan penting dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum di era digital dengan memastikan kepastian hukum, keabsahan dokumen elektronik, transparansi proses, serta keamanan data dalam pembuatan akta tanah. PPAT juga bertindak sebagai perantara yang membantu masyarakat memahami prosedur digital dan memberikan masukan untuk penyempurnaan regulasi. Dengan peran ini, PPAT mendukung transisi menuju sistem pertanahan yang lebih efisien dan adaptif terhadap perkembangan teknologi. Beberapa layanan elektronik di era digital ini adalah layanan Pengecekan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). 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. 2) Dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital yaitu memberikan keuntungan dalam hal keamanan, efisiensi, dan transparansi. Teknologi memungkinkan penyimpanan dan pelacakan dokumen yang lebih aman, mempercepat proses administrasi, dan mendukung kepastian hak. Namun, karena regulasi saat ini belum sepenuhnya mengakomodasi akta elektronik sebagai dokumen yang sah, terdapat tantangan terkait keamanan data dan keabsahan hukum. Dengan perbaikan regulasi yang mendukung pengakuan hukum atas akta elektronik, potensi positif dari penggunaan teknologi dalam pembuatan akta PPAT dapat dimaksimalkan, sehingga memberikan manfaat lebih besar bagi masyarakat.

Kata Kunci : *Era Digital, PPAT, Akta Tanah*

ABSTRACT

PPAT plays an active role in overcoming administrative and legal challenges in making land deeds in the digital era. This involves not only adjusting to existing regulations and procedures, but also investing in appropriate technology and educating the public about the benefits and safety of using technology in the legal process. The objectives of this study are to analyze: 1) The role of PPAT in overcoming administrative and legal challenges that arise in making land deeds in the digital era. 2) The impact of the use of information technology on the security and validity of land deed documents made by PPAT in the digital era.

This type of research is included in the scope of empirical research. The approach method in this study is a sociological legal approach. The types and sources of data in this study are primary and secondary data obtained through interviews and literature studies. The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) The role of PPAT in overcoming administrative and legal challenges that arise in making land deeds in the digital era, namely PPAT plays an important role in overcoming administrative and legal challenges in the digital era by ensuring legal certainty, validity of electronic documents, transparency of the process, and data security in making land deeds. PPAT also acts as an intermediary who helps the community understand digital procedures and provides input for improving regulations. With this role, PPAT supports the transition to a more efficient and adaptive land system to technological developments. Some electronic services in this digital era are Land Certificate Checking services, Land Registration Certificates (SKPT), Land Value Zone Information (ZNT) and Electronic Mortgage Rights (HT-el). In terms of implementation, there is an Electronic Mortgage Rights (HT-el) service. However, this service is only a registration and reporting service for the Mortgage Rights Grant Deed (APHT) which can now be done electronically. In terms of making the APHT itself, it is still not electronic. 2) The impact of the use of information technology on the security and validity of land deed documents made by PPAT in the digital era is that it provides benefits in terms of security, efficiency, and transparency. Technology allows for more secure document storage and tracking, speeds up the administrative process, and supports certainty of rights. However, because current regulations do not fully accommodate electronic deeds as valid documents, there are challenges related to data security and legal validity. With regulatory improvements that support legal recognition of electronic deeds, the positive potential of using technology in making PPAT deeds can be maximized, thus providing greater benefits to the community.

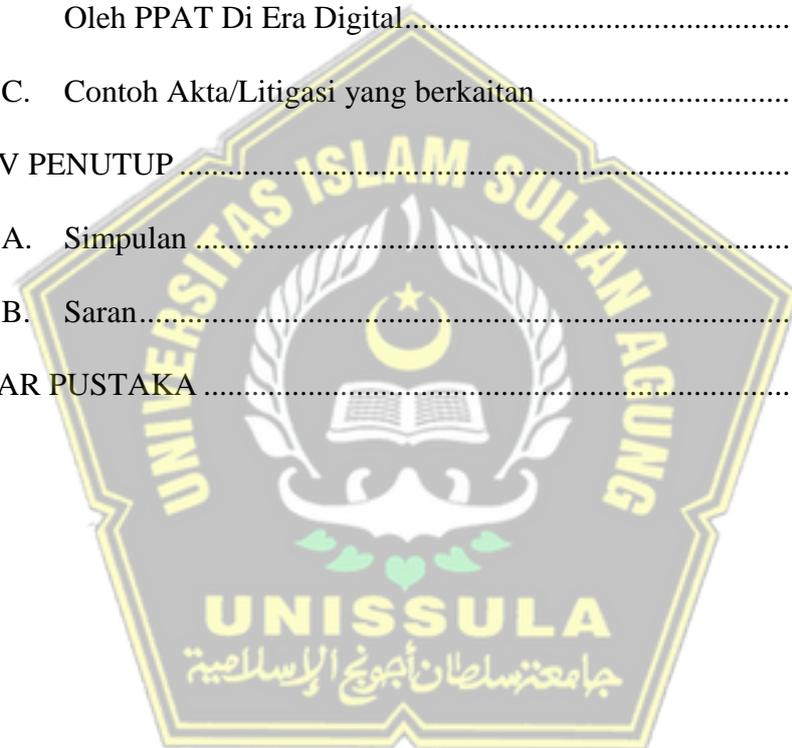
Keywords: Digital Era, PPAT, Land Deeds

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------------------|------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS..... | v |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH..... | vi |
| MOTTO | vii |
| PERSEMBAHAN..... | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| ABSTRAK | x |
| ABSTRACT..... | xi |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 9 |
| C. Tujuan Penelitian | 9 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Kerangka Konseptual..... | 10 |
| F. Kerangka Teori..... | 13 |
| 1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch | 14 |
| 2. Teori Hukum <i>Stufenbau Hans Kelsen</i> | 16 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| G. Metode Penelitian..... | 18 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 19 |
| 2. Metode Pendekatan | 19 |
| 3. Jenis dan Sumber data..... | 20 |
| 4. Metode Pengumpulan Data..... | 23 |
| 5. Metode Analisis Data..... | 24 |
| H. SistematikaPenulisan..... | 24 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 26 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Tanah | 26 |
| 1. Pengertian Tanah..... | 26 |
| 2. Jenis-jenis Hak Tanah | 27 |
| 3. Peralihan Hak Atas Tanah..... | 35 |
| 4. Pendaftaran Tanah..... | 37 |
| 5. Tata Cara Pendaftaran Tanah..... | 40 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 48 |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... | 48 |
| 2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 49 |
| 3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 51 |
| 4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 52 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Era Digital..... | 56 |
| D. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah..... | 60 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 65 |
| A. Peran PPAT Dalam Mengatasi Tantangan Administratif Dan Hukum Yang Muncul Dalam Pembuatan Akta Tanah Di Era Digital..... | 65 |
| B. Dampak Penggunaan Teknologi Informasi Terhadap Keamanan Dan Keabsahan Dokumen Akta Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Di Era Digital..... | 104 |
| C. Contoh Akta/Litigasi yang berkaitan | 117 |
| BAB IV PENUTUP | 128 |
| A. Simpulan | 128 |
| B. Saran..... | 129 |
| DAFTAR PUSTAKA | 131 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Didalam kehidupan sehari-hari sertipikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertipikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.¹Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.²Oleh karena itu, persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.

UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hakatas tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah tersebut

¹Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017, hal.35

² Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 25.

sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Untuk mewujudkannya menurut Pasal 4 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam bunyi Pasal 19, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertipikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masyarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertipikat tanah. Pendaftaran tanah yang memerlukan biaya tinggi, berbanding terbalik dengan pendapatan masyarakat yang masih rendah menyebabkan kendala bagi masyarakat ekonomi lemah untuk mensertipikatkan tanahnya.⁴

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan

³ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

⁴ Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020, hal.634

pertanahan secara elektronik. Digitalisasi administrasi pertanahan merupakan salah satu pelaksanaan tugas pemerintahan ditujukan untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional. Administrasi pertanahan yang masih berbasis konvensional harus digeser ke arah administrasi pertanahan yang berbasis digital. Layanan administrasi pertanahan seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap yang belum berbasis digital harus diarahkan menuju digitalisasi, terlebih di era semakin cepatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal tersebut untuk mempercepat pelayanan, mempermudah masuknya investasi, integrasi data antar sektor pembangunan, dan mempercepat terwujudnya tujuan nasional. Namun demikian diperlukan landasan pedoman bagi Badan atau Pejabat Pemerintahan dalam menjalankan tugas penyelenggaraan digitalisasi pertanahan. Landasan dan pedoman tersebut saat ini belum diformulasi dengan baik dalam sebuah produk hukum.⁵

Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut kemudian diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Pemakaian dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri tersebut yakni setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau

⁵Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020, hal.36

disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertifikat elektronik atau sertifikat-el. Data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya yang disimpan pada pangkalan data sistem elektronik. Adapun untuk penyelenggaraannya dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data. Hasil atau luaran yang diperoleh terbagi menjadi dua yakni dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan menggunakan tanda tangan elektronik serta dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.⁶

Hal tersebut jika dikaitkan dengan peraturan pendaftaran tanah berbasis elektronik tersebut, kegiatan digitalisasi arsip pertanahan ini adalah bentuk nyata dari Kementerian ATR/BPN untuk menyediakan pangkalan data/sumber data. Upaya penyediaan sumber data digital/elektronik demi

⁶ Nur Hidayani, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021 hal.339

mensukseskan terselenggaranya pelayanan pertanahan elektronik yang berbasis online. Ketika kegiatan digitalisasi ini dapat berjalan lancar dan optimal, maka percepatan pelayanan pertanahan pun akan dapat segera terwujud.⁷

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Atas ketentuan tersebut di atas maka Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) memiliki peran penting disetiap kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 37/1998) menentukan bahwa "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."⁸

Proses pembuatan akta tanah di Indonesia diatur oleh peraturan-peraturan yang kompleks. PPAT sebagai pejabat umum diberikan

⁷Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1, hal.64

⁸ Bella Kharisma1, 2022, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 11 No. 2, hal.322

kewenangan oleh negara untuk menjalankan sebagian tugas terkait dengan pendaftaran tanah dengan cara pembuatan akta otentik untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kemudian dijadikan dasar untuk melakukan proses pendaftaran atau perubahan data pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang menentukan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, terdapat ketentuan baru mengenai produk hukum PPAT yakni akta otentik, pemerintah telah mengeluarkan pula Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021). Dasar berlakunya PP 18/2021 ini mengatur mengenai akta PPAT yang dapat dibuat secara elektronik sebagaimana ketentuan Pasal 86 menentukan bahwa “pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik”. Makna kata “dapat” pada peraturan tersebut tidak dijelaskan secara rinci apakah seluruh akta yang dibuat PPAT wajib dibuat dalam bentuk elektronik atau hanya akta-akta tertentu saja yang dapat dibuat secara elektronik mengingat Pasal 86 PP 18/2021 tersebut tidak mengatur lebih lanjut terkait akta PPAT apa saja yang dibuat secara elektronik dan

bagaimana penerapannya. Atas ketentuan tersebut maka akta PPAT yang dibuat secara elektronik salah satunya akta APHT dapat mengakibatkan kedudukan akta elektronik tersebut memiliki kekuatan hukum dalam pembukuan dipengadilan sebagai akta otentik atau menjadi setara dengan akta di bawah tangan.⁹ Atas ketentuan Pasal 86 PP 18/2021 tersebut maka telah terjadi kekaburan norma, yang mana belum adanya penjelasan yang pasti mengenai akta-akta PPAT yang seperti apa yang dapat diberlakukan secara elektronik, sehingga perlu dilakukan suatu penelitian guna mendapatkan suatu kepastian hukum terhadap akta PPAT yang dapat dibuat dalam bentuk elektronik.

Meskipun teknologi dapat membantu dalam meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas, tidak semua PPAT memiliki kemampuan atau akses terhadap teknologi yang diperlukan. Ini dapat menciptakan kesenjangan antara praktik-praktik tradisional dan praktik-praktik yang terkini. Penting bagi PPAT untuk memainkan peran yang aktif dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital. Ini melibatkan tidak hanya penyesuaian terhadap peraturan dan prosedur yang ada, tetapi juga investasi dalam teknologi yang sesuai dan pendidikan kepada masyarakat mengenai manfaat dan keamanan penggunaan teknologi dalam proses hukum. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Peran

⁹ Grace Coresy and Moh Saleh, 2020, Tanggung Gugat Atas Pelanggaran Prinsip Kerahasiaan Dalam Akta Elektronik Jika Dihubungkan Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Undang- Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik,” *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, volume 9, Nomor . 1, hal.1–11,

Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital?
2. Bagaimana dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh dibangku kuliah.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu

yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁰ Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹¹ Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peran

Definisi peran dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama. Peran adalah bentuk dari perilaku yang diharapkan dari seseorang pada situasi sosial tertentu, hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu.¹² Peran merupakan proses dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan.

2. PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Pejabat

¹⁰ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal 15.

¹¹ Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

¹² W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hal. 735

Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.¹³ Sedangkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat 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.¹⁴

3. Akta Tanah

Akta tanah merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah terjadi suatu transaksi tanah, seperti jual beli atau hibah tanah. Akta tanah berfungsi sebagai bukti otentik atas adanya peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Isi dari akta tanah mencakup informasi tentang identitas pemilik tanah, luas tanah, lokasi tanah, status kepemilikan, dan sejumlah perjanjian lainnya yang berkaitan dengan transaksi tanah.¹⁵

4. Era Digital

¹³ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁵ <https://www.idxchannel.com/milenomic/perbedaan-akta-tanah-dan-sertifikat-tanah-yang-penting-untuk-diketahui>, diakses tanggal 19 Juni 2024, pukul 03.00 WIB

Era digital adalah dimana perkembangan teknologi semakin pesat sesuai dengan perkembangan zaman. Alat-alat teknologi bukan menjadi alat-alat yang langka untuk ditemukan. Hampir semua aktifitas yang berhubungan dengan pendidikan, social, budaya, olahraga, ekonomi maupun politik selalumanfaatkan kecanggihan teknologi untuk mencari informasi dan membantumelaksanakan setiap kegiatan-kegiatannya dalam pemecahan suatu masalah.¹⁶

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁷ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁸ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁹

Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”

¹⁶ <https://repository.syekhnrjati.ac.id/5828/2/23.%20AMANULLAH-22-37.pdf>, diakses tanggal 19 Juni 2024, pukul 04.00 WIB

¹⁷ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹⁸ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

Sejalan dengan hal di atas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁰

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus memperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung

²⁰ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²¹

Tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.²²

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²³

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²¹ *Ibid.*

²² Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

²³ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁴

2. Teori Hukum *Stufenbau* Hans Kelsen

Teori hukum *stufenbau* merupakan teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*).²⁵

Menurut Kelsen *grundnorm* adalah :“*a statement from which all other duty statements ultimately get their validity from*” Dengan perkataan lain *grundnorm* adalah sumber tertinggi bagi validitas suatu norma yang supremasi validitasnya diasumsikan seperti itu. Kelsen mengakui bahwa bentuk *grundnorm* dalam setiap sistem hukum berbeda-beda. *Grundnorm* dapat berbentuk konstitusi tertulis atau perintah diktator. Berkaitan dengan *grundnorm* di Indonesia dikenal

²⁴*Ibid.*, hal.36

²⁵ <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-teori-hukum-stufenbau/>, diakses tanggal 30 Oktober 2024, pukul 03.00 WIB

dengan adanya konstitusi sebagai dasar dan hukum tertinggi. Konstitusi tersebut yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45). Dalam teori hukum stufenbau, *grundnorm* merupakan bagian kaidah tertinggi dalam hierarkinya.²⁶

Teori hukum berjenjang (*stufenbau*) juga dikenal dengan hierarki norma, dimana sebuah norma tidak boleh bertentangan dengan norma yang di atasnya. Kelsen menggambarkan suatu sistem hukum sebagai sebuah sistem norma yang saling terkait satu sama lain (*interlocking norms*) yang bergerak dari suatu norma yang umum (*the most general ought*) menuju ke norma yang lebih konkret (*the most particular or concrete*). Hal tersebut pada akhirnya akan bermuara pada *grundnorm*. Relasi dan hierarki antara *grundnorm* dan norma lainnya adalah "*Grundnorms-norms-subnorms*"²⁷

Bagi Kelsen, hierarki norma hanya mengenal superordinasi dan subordinasi, tidak mengakui adanya koordinasi. Dalam perkembangan selanjutnya diuraikan Hans Nawiasky dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung* yang menggariskan bahwa selain susunan norma dalam negara adalah berlapis-lapis dan berjenjang dari yang tertinggi sampai terendah, juga terjadi pengelompokan norma hukum dalam negara, yakni mencakup norma fundamental negara (*staatsfundamentalnorm*), aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*),

²⁶*Ibid.*,

²⁷*Ibid.*,

undang-undang formal (*formalle gesetz*), dan Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en outonome satzung*).

Selain terkenal dengan teori stufenbau, Kelsen juga menjadi penggagas pentingnya menjaga sebuah hukum dasar melalui sebuah lembaga agar konstitusi (*grundnorm*) tidak tercederai. Lembaga tersebut adalah Mahkamah Konstitusi. Teori *stufenbau* di Indonesia diadopsi dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).²⁸

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.²⁹ Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap

²⁸*Ibid.*,

²⁹Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁰

Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³¹

Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris.

Penelitian empiris, yaitu metode penelitian dengan melihat hukum dalam keadaan nyata di lapangan berkaitan dengan bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan masyarakat.³² Metode penelitian empiris menitikberatkan pada gambaran fakta dan data yang dapat diamati atau diukur secara konkret. Pendekatan ini berusaha menghindari spekulasi atau pemikiran yang tidak berdasarkan pada realitas yang dapat diamati. Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *juridis sosiologis*, yaitu meneliti dan mempelajari hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti

³⁰ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³¹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³² Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, hal. 174.

hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.³³ Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai *socio legal research*.³⁴ Dengan pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital.

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.³⁵ Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan.

³³ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, hal. 34

³⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal. 42

³⁵ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁶Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁷

diantaranya:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
- b) KUHPerdata

³⁶ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

³⁷ *Ibid.*, hal. 141

- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁸ antara lain:

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal

³⁸*Ibid.*, hal.141

ilmiah.

- b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁹ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁰ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan wawancara bebas terpimpin metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga

³⁹*Ibid.*, hal. 141

⁴⁰Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad mengemukakan, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴¹

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

⁴¹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.36

Bab I **Pendahuluan**

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II **Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum mengenai Era Digital dan Konsepsi Islam Mengenai Tanah.

Bab III **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini membahas mengenai peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital dan dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital.

Bab IV **Penutup**

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴²

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian

⁴²Effendi Perangin.1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴³ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁴

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan

⁴³ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁴Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴⁵

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴⁶

Terkuat artinya:⁴⁷

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas.Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁴⁶ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁴⁷ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, hal. 237

adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁴⁸ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

(1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.

(2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

⁴⁸ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

- (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

- (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian,

perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁴⁹

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

⁴⁹ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

⁵⁰*Ibid*, hal. 275

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
 - e) Menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan

f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewamenyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari

negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵¹

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

⁵¹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵²

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

⁵² Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 16

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

4. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵³

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵⁴

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitubahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

⁵³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁵⁴ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnyanya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnyanya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnyanya perbuatan itu.⁵⁵

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan

⁵⁵*Ibid.* hal. 96.

dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

5. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵⁶

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang

⁵⁶ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftarantah untuk pertama kali (*initial registration*).Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistimatik dan pendaftaran secara sporadik.Pendaftaran sistimatik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanaha Nasional (pemerintah),waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia.Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran,

dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.

- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁷ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa

⁵⁷ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah negara

b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵⁸ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah.

⁵⁸ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁵⁹

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

⁵⁹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum

7) Pemastian Lembaga.⁶⁰

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶¹

⁶⁰Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.⁶²

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.⁶³ Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi Perangin : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang

⁶¹Perlindungan. A.P., *Op. Cit.* hal.127

⁶²Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan *Tanah* dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta, hal. 34

⁶³Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal 436

bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Pendapat Effendi Perangin pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat di daerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik. A.P. Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁶⁴

Berdasarkan ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam

⁶⁴A.P. Perlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung, hal. 131

berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan 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.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut

dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain

keterangan.⁶⁵ Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar Menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

⁶⁵*Ibid*, hal. 42

- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance* , yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁶⁶ Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual

⁶⁶*Ibid.* hal. 83

beli.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

C. Tinjauan Umum Tentang Era Digital

Era digital adalah dimana perkembangan teknologi semakin pesat sesuai dengan perkembangan zaman. Alat-alat teknologi bukan menjadi alat-alat yang langka untuk ditemukan. Hampir semua aktifitas yang berhubungan dengan pendidikan, sosial, budaya, olahraga, ekonomi maupun politik selalu memanfaatkan kecanggihan teknologi untuk mencari informasi dan membantu melaksanakan setiap kegiatan-kegiatannya dalam pemecahan suatu masalah. Pada era digital seperti ini banyak dampak pada masyarakat, baik dampak positif maupun dampak negatif.⁶⁷ Diantara dampak positif yang bisa di dapat adalah:

1. Sebagai media penyebaran informasi maupun komunikasi.

Informasi yang *up to date* sangat mudah menyebar melalui situs jejaring sosial. Hanya dalam tempo beberapa menit setelah kejadian, kita telah bisa menikmati informasi tersebut. Ini sangatlah bermanfaat bagi kita sebagai manusia yang hidup di era digital seperti sekarang ini. Cakrawala dunia serasa berada dalam sentuhan jari kita. Genggaman tangan saja.

2. Sebagai sarana untuk mengembangkan keterampilan, kreativitas dan sosial

Mengasah keterampilan teknis dan sosial merupakan kebutuhan yang wajib dipenuhi agar bisa bertahan hidup dan berada dalam

⁶⁷ Istina Rakhmawati, 2015, Peran Keluarga Dalam Pengasuhan Anak., *Konseling religi: Jurnal Bimbingan Konseling Islam*, Volume 6 Nomor 1, hal. 3

neraca persaingan di era modern seperti sekarang ini. Hal ini sangatlah penting, tidak ada batasan usia, semua orang butuh untuk berkembang.

3. Memperluas jaringan pertemanan

Dengan menggunakan jejaring sosial, kita bisa berkomunikasi dengan siapa saja, bahkan dengan orang yang belum kita kenal sekalipun dari berbagai penjuru dunia. Kelebihan ini bisa kita manfaatkan untuk menambah wawasan, bertukar pikiran, saling mengenal budaya dan ciri khas daerah masing-masing, dll. Hal ini dapat pula mengasah kemampuan berbahasa seseorang.

4. Pembelajaran Jarak jauh

Tentunya dengan semakin mudahnya akses informasi dan tanpa membatasi ruang dan waktu, hal ini tentu dapat digunakan pula dalam proses pembelajaran, dimanapun pendidik dan peserta didik berada selama berada pada jangkauan teknologi tersebut diantaranya internet maupun smartphone ataupun laptop, maka pembelajaran bukan lagi merupakan suatu hambatan.

Sedangkan dampak negatif era digital, diantaranya adalah :⁶⁸

1. Kejahatan dunia maya (*cyber crime*)

Seiring berkembangnya teknologi, berkembang pula kejahatan. Didunia internet, kejahatan dikenal dengan nama *cyber crime*. Kejahatan dunia maya sangatlah beragam. Diantaranya yaitu, *carding, hacking, cracking, phishing*, dan spamming.

⁶⁸ Puji Rahayu, 2019, Pengaruh Era Digital Terhadap Perkembangan Bahasa Anak, *Al-Fathin*, Volume 2, hal. 50

2. Melemahkan dan menurunkan sensitifitas

Penurunan sensitifitas yang dimaksud disini adalah menurunnya tingkat simpati dan empati seseorang terhadap dunia nyata. Dengan jejaring sosial, seseorang cenderung melupakan dunia nyata dan tenggelam didalam dunia maya. Merenggangkan dan mengabaikan sesuatu yang terjadi disekitarnya dan lebih memilih untuk memperhatikan sesuatu yang terjadi didunia maya.

Berikut adalah beberapa bidang yang mengalami perkembangan dalam era digital:

1. Bidang Komunikasi

Dalam pembahasan mengenai era digital, bidang komunikasi merupakan salah satu yang mengalami perkembangan sangat pesat. Pada masa lalu, untuk terhubung dengan orang lain yang berada di tempat berbeda, diperlukan ponsel dengan kartu SIM. Namun, perkembangan komunikasi di era digital saat ini telah menghasilkan ponsel pintar yang dilengkapi berbagai fitur canggih. Salah satu komponen penting dalam ponsel pintar adalah fungsi internet yang memungkinkan komunikasi lebih optimal dan memudahkan pengguna untuk terhubung dengan orang lain. Teknologi ini juga memungkinkan komunikasi melalui video call, yang pada masa lalu belum dapat dilakukan. Kemajuan digital dalam bidang komunikasi kini dapat dirasakan secara luas.

2. Aplikasi dalam Dunia Bisnis

Dunia bisnis juga telah terdampak oleh perkembangan era digital. Berbagai aplikasi kini tersedia untuk memudahkan pelaku bisnis dalam menjangkau pelanggan atau pasar yang lebih luas. Dunia bisnis saat ini sangat berbeda dibandingkan masa lalu, di mana pelaku bisnis menghadapi kesulitan dalam memasarkan dan memperkenalkan produk kepada pelanggan. Pelaku bisnis yang tidak menyesuaikan diri dengan perkembangan digital umumnya akan kalah bersaing dengan kompetitor yang telah memanfaatkan teknologi digital dalam operasional mereka.

3. Teknologi Finansial

Bidang keuangan juga mengalami perkembangan pesat di era digital. Hal ini tampak dari munculnya sistem dompet digital dalam beberapa tahun terakhir. Perkembangan ini juga terkait dengan dunia bisnis berbasis aplikasi. *Financial technology (fintech)* menggunakan aplikasi yang memberikan kemudahan layanan keuangan kepada pengguna. Saat ini, untuk melakukan berbagai transaksi keuangan, pengguna hanya memerlukan ponsel pintar, sehingga seluruh transaksi dapat dilakukan tanpa harus keluar rumah.

4. E-Commerce

Keberadaan *e-commerce* membuktikan pesatnya perkembangan era digital. *E-commerce* mendukung roda perekonomian dengan menyediakan layanan penyediaan produk dan barang secara online

melalui aplikasi atau situs web. Jika dulu pembelian barang memerlukan kunjungan ke tempat penjualan, sekarang, dengan adanya *e-commerce*, proses pembelian dapat dilakukan hanya dengan menggunakan ponsel yang telah terinstal aplikasi *e-commerce*, sehingga proses belanja dan pembayaran menjadi sangat mudah.⁶⁹

D. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping hal-hal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.⁷⁰

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut sebagai faktor produksi asal atau asli (*original factor of production*). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia tinggal memanfaatkannya. Keunikan tanah

⁶⁹ <https://www.gramedia.com/literasi/era-digital/>, diakses tanggal 7 November 2024, pukul 14.00 WIB

⁷⁰ Umar Ma'ruf, 2006, Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah, *Jurnal Hukum*, Unissula Semarang, hal.1

yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti ia telah tersedia dalam jumlah yang tetap dan tidak diciptakan lagi. Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢﴾

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid : 2).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ﴿٧﴾

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “*Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.*” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang artinya berbunyi sebagai berikut :

وَأَيُّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾

Artinya: *Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan.* (33).

وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرْنَا فِيهَا مِنَ
الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾

Artinya: *Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air,* (34)

لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

Artinya: *Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur?* (35)

Melalui melalui ayat 33 – 35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :⁷¹

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.
2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang mehasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan

⁷¹uraianayatquran.blogspot.com/2014/.../surat-yaasiin-ayat-33-35.

sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta.

6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Dalam kontek Indonesia, tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan oleh kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat komplek sekali. Namun demikian pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani gurem masih sering dikalahkan untuk kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga ini menjadi issu trend di setiap saat dari dulu hingga sekarang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT Dalam Mengatasi Tantangan Administratif Dan Hukum Yang Muncul Dalam Pembuatan Akta Tanah Di Era Digital

Di Indonesia, di mana masih banyak orang yang tidak memiliki akses terhadap tanah, ketersediaan tanah menjadi sangat penting, dan perselisihan atas kepemilikan tanah sering kali berakhir di pengadilan. Kasus-kasus pertanahan di Indonesia meliputi berbagai isu dan permasalahan yang terkait dengan pendaftaran, pengelolaan, dan penggunaan tanah.⁷²

Kepastian hukum pertanahan dapat diwujudkan melalui dua upaya. Pertama, dengan jalan menyediakan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas. Kedua, dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.⁷³ Dasar hukum pendaftaran tanah adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah

⁷² Erick Ricardo, Kebijakan Pemerintah Dalam Mengatasi Permasalahan Pertanahan Di Era Digitalisasi Dan Implementasinya Terhadap Tugas Dan Fungsi Notaris, *Jurnal Das Sollen*, Volume 01, Nomor 01, hal.3

⁷³ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 90

menjamin kepastian hukum hak-hakatas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak)kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak),kepastian hukum atas jenishak atas tanahnya.⁷⁴

Output atau hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat tanah. Kepastian hukum bidang pertanahan dalam kehidupan sehari-hari bersinggungan dengan masalah sertifikat tanah. Sertipikat tanah adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah.⁷⁵

Era digital merupakan perubahan yang menandai sebuah era dari yang sifatnya *offline* ke *online*.⁷⁶ Dengan berkembangnya ilmu pengetahuan teknologi, dan administrasi elektronik Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah tersebut berupa data, informasi elektronik, bukan lagi berupa konvensional.⁷⁷

Kementerian ATR/BPN di era digital ini mengimplementasikan sertipikat elektronik sebagai suatu langkah positif sebagai bentuk penyempurnaan pelayanan dan modernisasi. Di era digital ini sangat

⁷⁴ Nurhidayah, 2012, Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhammadiyah, Surakarta, hal.16

⁷⁵ Ahmad Yani dan RezkyAmalia Syafiin, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan, *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14 Nomor 1, hal.59

⁷⁶Qisthi Fauziyyah Sugianto dan Widhi Handoko, 2019 , Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital, *Notarius* , Volume 12, no. 2, hal.657

⁷⁷ Galuh Dwi Anugrahany et al., 2024 Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang, *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, Volume 2, Nomor 8, hal.100.

memudahkan masyarakat karena segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan menjadi lebih praktis dan modern. Kemajuan teknologi akan memberdayakan pendaftaran laporan yang sebelumnya dibikin secara konvensional untuk dipindahkan ke dalam struktur arsip elektronik, pengarsipan elektronik direncanakan untuk metode pembuktian yang substansial. Hal ini sebagai upaya integrasi data yang dimiliki Kementerian ATR/BPN. Integrasi data dan informasi melalui sertipikat elektronik berpotensi menjadi perlindungan hukum bagi masyarakat. Tentu saja akan lebih mudah untuk melacak perlindungan dokumen hak atas tanah seperti akta, pekerjaan, dan lain sebagainya jika sertipikat tanah elektronik dikonversi. Meskipun sudah dimuat pada Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 ternyata masih banyak kendala yang terjadi di khalayak ataupun petugas yang menyelenggarakan. Jika dilihat dari kebutuhan khalayak yang dimana sebagian besar kegiatan dilaksanakan dengan cara digital, alhasil implementasi sertipikat elektronik tersebut ialah suatu kemajuan yang sangat baik untuk diterapkan, namun pada hal ini juga wajib dilakukan peninjauan kembali bagaimana urgensinya terkait penerapan sertipikat elektronik ini.⁷⁸

Telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian dokumen elektronik, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016

⁷⁸ Reza Ardiansyah dan Atik Winanti, 2024, Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review*, Volume 7 Nomor, hal.841

Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur kemudian melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, dimana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara. Maka dalam hal ini, penyelenggaraan Negara dengan berbasis pada sistem elektronik dapat diterapkan pada berbagai aspek bidang pemerintahan, termasuk didalamnya di bidang pertanahan, yakni sertipikat tanah elektronik.

Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berencana untuk memberlakukan dan menerapkan sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat elektronik ini berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan ini kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 Ayat (9) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat

yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-e1. Dalam pengaturannya disebutkan bahwa penerbitan sertipikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, untuk tanah yang belum terdaftar atau pengganti sertipikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.⁷⁹

Sertipikat elektronik adalah informasi mengenai identitas pemilik yang ditandatangani secara digital oleh sebuah badan independen yang menjamin bahwa si pemilik sertipikat layak untuk ikut dalam transaksi jual beli tersebut. Badan independen tersebut disebut *Certification Authority* (CA) atau Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSE). Sertipikat tersebut memiliki informasi kunci publik, sehingga sertipikat elektronik merupakan mekanisme pertukaran kunci publik.⁸⁰ Sebuah sertipikat elektronik setidaknya harus memiliki keterangan sebagai berikut:

1. Versi sertipikat
2. Nomor seri sertipikat
3. Algoritma yang dipergunakan
4. Nama pemilik sertipikat digital, termasuk di dalamnya keterangan tentang negara asal, organisasi dan seterusnya
5. Nama lembaga yang menerbitkan sertipikat elektronik

⁷⁹ Risti Dwi, Shella, *Op.Cit.*, hal.4

⁸⁰ Danang Widijawan, 2017, *E-logistics Contract: Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Multifunction, Keamanan Siber, dan Data Pribadi*, Keni Media, Bandung, hal.45

6. Ektensi, disesuaikan dengan kebutuhan.⁸¹

Kementerian ATR/BPN dalam hal ini berupaya mengubah sertipikat tanah dengan sistem digital pada seluruh aktivitas di bidang pertanahan, tujuannya adalah untuk memudahkan Kementerian ATR/BPN untuk memantau aktivitas mafia tanah maupun hal negatif lainnya. Pendaftaran tanah juga hendak dilaksanakan dengan cara elektronik guna menghindari kesalahan pemasukan data serta niat jahat. Adanya sertipikat elektronik, pemerintah akan lebih mudah mengetahui jika terjadi penyalahgunaan data atau perubahan data identitas kepemilikan akun.⁸²

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berencana mengganti sertipikat tanah yang sebelumnya berbentuk fisik menjadi sertipikat tanah dalam bentuk elektronik sebagai suatu dorongan untuk mengikuti perkembangan teknologi yang semakin maju.⁸³ Urgensi atau kepentingan dari pendaftaran tanah atau pembuatan sertipikat secara elektronik bagian dari tujuan pokok ialah guna mengurangi angka sengketa hingga pemalsuan yang selama ini sering terjadi, memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, tujuan pendaftaran tanah yakni sebagai bentuk data tanda bukti pemilik atas tanah. Pada hal ini pemerintah sudah mengeluarkan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023

⁸¹Devina, 2019, Relevansi Penggunaan Tanda Tangan Elektronik Dengan Kepastian Hukum Terhadap Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Medan, hal.38

⁸² Sudarto Sudarto, 2022, Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik, *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, Volume 1, nomor 2, hal.1286.

⁸³ Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, 2022, Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, *Jurnal USM Law Review*, Volume 5, nomor, hal. 441

tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagai perlindungan hukum bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik menawarkan tingkat perlindungan dan kepastian hukum yang sama dengan sertipikat konvensional.⁸⁴

Dalam perkembangan sertipikat elektronik ini terdapat beberapa negara yang sudah mulai menerapkan sertipikat elektronik ini. Diperkenalkannya aplikasi pertanahan seperti halnya e-Tanah, e-Kadaster, serta MyGeoName pada tahun 2018, Malaysia telah mulai mendigitalkan data pertanahan mulai sekitar tahun 1998, Korea Selatan telah melakukan pengesahan tanah secara elektronik oleh instansi *Korea Land Information System* yang dipercaya menyalin, memperkirakan informasi pertanahan. Demikian pula, sertipikat tanah elektronik juga telah diterapkan di Singapura dan Filipina untuk menunjukkan hak kepemilikan atas tanah mereka. Memang benar teknologi telah memberikan kemudahan dalam memberikan pelayanan secara praktis, cepat, dan mudah. Jika dibandingkan dengan negara maju, Indonesia dapat dikatakan masih tertinggal pada hal sertipikat tanah elektronik, karena sebagian besar masih menggunakan sertipikat konvensional, dan bahkan masih ada yang tidak memiliki sertipikat tanah sama sekali, hal tersebut menimbulkan masalah seperti infrastruktur digital yang belum merata menyebabkan banyak wilayah di Indonesia kesulitan mengakses internet yang memadai, menghambat implementasi sistem sertipikat elektronik secara menyeluruh, selain itu

⁸⁴ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.1

keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia menjadi kendala besar dalam penerapan sistem ini, mengingat investasi besar diperlukan untuk infrastruktur, pelatihan, dan pemeliharaan.⁸⁵

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. Merujuk pada pasal 26 (ayat) 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa bentuk dari perbuatan hukum atas tanah adalah melalui kegiatan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya.⁸⁶ 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.⁸⁷ Dalam hal ini pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud sebelumnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

⁸⁵ Reza Ardiansyah dan Atik Winanti, *Op.cit.*, hal.842

⁸⁶ Mohammad Rizqi, 2023, Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, Dan Alternatif Kebijakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 12 Nomor 2, hal.126

⁸⁷ Ayu Larasati dan Raffles, 2020, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan', *Jurnal Zaaken*, Volume 1 Nomor 1, hal. 127

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸⁸ Tugas Pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu. Kewenangan PPAT menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa :

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya.

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.⁸⁹

Tanggung jawab PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang

⁸⁸ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸⁹ Baharudin, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah', *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1, hal. 101.

memiliki konsekuensi dibidang hukum.⁹⁰ Pelaksanaan tanggung jawab PPAT jika terjadi penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah yaitu PPAT bertanggung jawab bukan hanya pada saat membuat akta, akan tetapi bertanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Terhadap PPAT dapat dijatuhi Sanksi perdata, sanksi administratif maupun sanksi pidana.

1. Tanggung Jawab Administratif

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung suatu sengketa / cacat hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingati wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut

⁹⁰Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Unissula, Semarang, hal. 571

pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2).Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo.Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut,

yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

3. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan kePPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan

pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.⁹¹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 10 Ayat (2) dijelaskan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena beberapa hal yaitu:

1. Permintaan sendiri.
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk.
3. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (2).
4. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

Pasal 10 Ayat (3) PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat jika:

⁹¹ Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal USU*, Vol 14 , Universitas Sumatera Utara, hal. 12

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
2. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Sebagaimana diatur dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Pasal 10 ayat (3) huruf (a) bahwa tindakan yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:⁹²

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang sengketa atau konflik pertanahan.
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya.
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya.

⁹² Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT.
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak.
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa.
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak.
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Implementasi kebijakan pembuatan Akta PPAT di era digital 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).⁹³ Sebagaimana diketahui akta-akta tersebut dibuat secara manual dengan membuat *draft* terlebih dahulu kemudian diprint lalu ditandatangani dengan para penghadap di hadapan PPAT. Akan tetapi pada saat ini hanya APHT yang penyampaiannya dilakukan secara elektronik berdasarkan Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020.

⁹³ M Nafan, 2022, Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Volume 6 , hal. 55.

Salah satu layanan unggulan yang sudah ditransformasi digital adalah Hak Tanggungan. Ada dua faktor utama kenapa pelayanan Hak Tanggungan adalah layanan pertanahan yang pertama dilakukan transformasi digital, sebagai berikut:⁹⁴

1. Hak Tanggungan merupakan layanan pertanahan yang mempunyai *multiplier effect*. *Multiplier effect* mengacu pada jumlah proporsional kenaikan, atau penurunan, pendapatan akhir yang dihasilkan dari suntikan, atau penarikan, modal. Sebagaimana diketahui sertifikat tanah dapat digunakan sebagai modal usaha atau *financial inclusion*. Modal tersebut dapat dijadikan sarana investasi dimana investasi tersebut sangat banyak ragamnya, salah satunya adalah membuka lapangan pekerjaan. Lapangan pekerjaan tersebut akan menggerakkan roda ekonomi, terlebih jika mempunyai pekerja yang dipekerjakan dalam usaha tersebut. Hal ini yang disebut dengan *multiplier effect*.
2. Hak Tanggungan adalah layanan pertanahan dengan jumlah relatif banyak. Layanan Hak Tanggungan hampir mencapai 19% dari keseluruhan layanan pertanahan sehingga diharapkan dengan adanya transformasi digital antrian di Kantor Pertanahan akan berkurang. Kedepan harapannya masyarakat ke Kantor Pertanahan itu hanya mengurus pelayanan yang tidak bisa diurus secara elektronik.

⁹⁴ Kurnia Reza, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruanghal, *Jurnal Administrasi Publik*, Volume XIX , Nomor 1, hal. 36

Pada tahun 2019 melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan secara elektronik. Pada waktu penerapan peraturan tersebut pengguna layanan masih bisa memilih apakah menggunakan layanan konvensional atau elektronik. Pada tahun 2020 aturan tersebut dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang menutup layanan hak tanggungan konvensional dan melakukan migrasi layanan hak tanggungan menjadi elektronik secara penuh.

Hal itu tentu bukan tanpa alasan selain sudah melewati uji sistem selama hampir 1 (satu) tahun dan berhasil, transformasi digital hak tanggungan ini juga berusaha memangkaskemudahan hak tanggungan konvensional. Kelemahan layanan konvensional dapat dijabarkan menjadi 3 dimensi yaitu secara:⁹⁵

1. Administrasi, manual, panjang dan tidak efisien.
2. Bentuk data, dokumen kertas membutuhkan tempat penyimpanan.
3. Keamanan, resiko kehilangan dokumen fisik sangat besar.

Ketiga dimensi tersebut yang mendorong Kementerian ATR/BPN memigrasi layanan ke layanan elektronik secara penuh khususnya layanan

⁹⁵*Ibid.*, hal.38

Hak Tanggungan. Sampai saat ini layanan Hak Tanggungan Elektronik mencapai nominal 1.425 Triliun. Hak Tanggungan Elektronik, diakses rata-rata 1.297 user tiap 30 menit dengan jumlah pengguna di seluruh Indonesia.

Pendaftaran Hak Tanggungan ini dilaksanakan melalui sistem elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020. Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pengguna jasa harus terlebih dahulu terdaftar pada database Mitra ATR/BPN.⁹⁶

Alur mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. PPAT melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah sebelum pembuatan APHT melalui laman intan.atrbpn.go.id.
2. Setelah dilakukan pengecekan dan dipastikan bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka PPAT melanjutkan prosesnya dengan Pembuatan Nomor dan Kode APHT elektronik melalui mitra.atrbpn.go.id. Setelah PPAT membuat APHT Elektronik dengan mengunggah APHT dan kelengkapan warkah lainnya maka akan muncul surat pengantar akta. Surat ini kemudian ditujukan kepada Jasa Keuangan untuk didaftarkan.

⁹⁶ Wawancara dengan Ibu Maria, Notaris/PPAT di Kota Semarang, tanggal 20 Oktober 2024

3. Jasa Keuangan dalam hal ini kreditur melakukan pembuatan Berkas Hak Tanggungan Elektronik di aplikasi intan.atrbpn.go.id. Kreditur akan mengunggah kelengkapan seperti surat permohonan dan warkah lainnya, setelah selesai maka akan terbit tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon dan kode pembayaran biaya layanan di dalam surat perintah setor untuk selanjutnya melakukan pembayaran.
4. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh kreditur tidak terkonfirmasi oleh sistem, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
5. Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik.
6. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
7. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan Hak

Tanggungannya pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

8. Pencetakan Hak Tanggungan Elektronik dapat dicetak mandiri oleh Kreditur dan Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Hak Tanggungan yang dituangkan dalam bentuk APHT, harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 Undang- Hak Tanggungan. Sebelum adanya transformasi digital pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara konvensional, standar operasional prosedur pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pada dasarnya Hak Tanggungan Elektronik tidak berbeda dari Hak Tanggungan Konvensional namun perbedaan yang mencolok adalah pada mekanisme pendaftaran, pemrosesan serta hasil yang diperoleh. Apabila dalam Hak Tanggungan Konvensional masih berbasis kertas, Hak Tanggungan Elektronik ini

berbasis data yang disimpan dalam server. Walaupun begitu tidak menutup kemungkinan untuk mencetak secara fisik Hak Tanggungan Elektronik.⁹⁷

Mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Sama halnya dengan Hak Tanggungan Konvensional, Hak Tanggungan yang dituangkan dalam bentuk APHT, harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan supaya memiliki kekuatan hukum, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan. Kelebihan hak tanggungan elektronik yaitu :⁹⁸

1. *Efficiency*

Transformasi digital khususnya pada layanan publik ke arah layanan elektronik yang dipicu oleh revolusi industri 4.0 yang merupakan sebuah keniscayaan. Layanan publik dengan konsep digital diharapkan dapat menuju prinsip efektif dan efisien. Efisiensi menurut KBBI adalah ketepatan cara baik itu usaha ataupun cara kerja dalam menjalankan sesuatu dimana tidak membuang tenaga, waktu, maupun biaya. Prinsip tersebut diharapkan dapat berdampak tidak hanya pada pemberi layanan, tetapi pada sisi penerima layanan juga. Adanya transformasi digital layanan publik dalam penelitian ini adalah transformasi digital Hak Tanggungan dari Konvensional ke Elektronik diharapkan dapat berdampak efisiensi operasional terutama bagi penerima layanan.

⁹⁷Kurnia Reza, *Op.cit.*, hal.40

⁹⁸*Ibid.*, hal.41

Kualitas layanan ini secara nyata dirasakan oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dimana sebelumnya mereka harus mengalokasikan waktu, tenaga maupun biaya yang lebih saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara Konvensional. Dari sisi PPAT, mereka harus mendaftarkan mencetak berkas secara fisik setelah itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Selain waktu perjalanan saat melakukan antrian pun waktu juga terkuras. Belum apabila terdapat kekurangan berkas saat akan mendaftarkan, tentu harus balik untuk mengambil berkas yang ada di Kantor PPAT. Hal ini tentu sudah tidak terjadi ketika Hak Tanggungan Elektronik, PPAT hanya bertugas sebagai pembuat APHT sedangkan pendaftarannya dilakukan langsung oleh Jasa Keuangan hanya melalui sistem yang ada tidak perlu lagi ke Kantor Pertanahan.

Biaya dan Tenaga juga mengalami efisiensi, tidak perlu ada lagi pendaftaran dilakukan secara fisik harus ke Kantor Pertanahan, tentunya hal ini mengurangi biaya terutama biaya transportasi. Walaupun biaya baru akan timbul yaitu biaya jaringan internet namun hal itu tentunya akan relatif lebih murah daripada biaya transportasi. Hal ini dapat terjadi karena adanya penyederhanaan/pemangkasan birokrasi dengan cara distribusi tanggung jawab administrasi. Selain itu juga harus telaten dalam memindai dokumen satu per satu yang menjadi pekerjaan tambahan bagi pengguna jasa khususnya PPAT.

2. *Fulfilment*

Berbeda dengan penerbitan Hak Tanggungan Konvensional yang terkadang terlambat terbit, Hak Tanggungan Elektronik secara pasti akan terbit pada hari ke 7 sesuai dengan peraturan layanan pertanahan. Sistem Hak Tanggungan Elektronik secara otomatis akan menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik baik telah diperiksa maupun belum diperiksa.

Jasa Keuangan dalam hal ini Kreditur melalui akun mitra Kementerian ATR/BPN akan mendapatkan file Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan Catatan Hak Tanggungan Elektronik yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat berwenang yang ditunjuk secara elektronik. Selanjutnya Jasa Keuangan wajib mencetak catatan Hak Tanggungan Elektronik tersebut dan menempelkan catatan tersebut di sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan. Pencetakan Hak Tanggungan Elektronik dapat dicetak mandiri oleh Jasa Keuangan dengan kertas biasa lalu ditempel dengan perekat atau dengan kertas stiker.

3. *System Availability*

System Availability di sini dapat diartikan bahwa aplikasi ataupun *website* yang berhubungan dengan layanan pertanahan Hak Tanggungan Elektronik mempunyai nilai guna dengan tujuan yang jelas. Nilai guna disini dapat diartikan fitur maupun fungsi pada aplikasi ataupun *website* tersebut dapat memenuhi kebutuhan dan

tujuan penerima layanan, yaitu mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan menggunakan aplikasi berbasis web yang memiliki tujuan yang jelas dan dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi pengguna tanpa harus menginstal aplikasi pada device tertentu, sehingga diharapkan dapat dibuka dimana saja dan kapan saja serta menggunakan perangkat apa saja. Selain itu juga memiliki desain yang simple dan intuitif, serta memudahkan pengguna dalam menyelesaikan tugas atau aktivitas yang diinginkan.

4. *Privacy*

Keamanan informasi adalah bidang yang berbicara mengenai masalah yang melibatkan perlindungan data dan informasi khususnya dalam bentuk digital. Hal itu mencakup pengolahan informasi, penyimpanan, maupun sumber daya komputer dari individu dan/atau organisasi. Keamanan informasi merupakan strategi untuk mengelola kebijakan, proses, dan peralatan yang dibutuhkan untuk mendokumentasikan, mendeteksi, mencegah, dan melawan ancaman terhadap informasi digital.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara Elektronik itu dengan tujuan untuk peningkatan pelayanan pertanahan. Hal itu merupakan upaya Kementerian ATR/BPN dalam penerapan asas ketepatan terhadap waktu, keterbukaan, kemudahan, kecepatan,

keterjangkauan pelayanan publik dan bersesuaian dengan perkembangan terhadap hukum, teknologi dan masyarakat. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akan menghasilkan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yaitu berbentuk dokumen elektronik. Dalam dokumen elektronik dibubuhkan tanda tangan elektronik. Olehnya, Jajaran Kementerian ATR/BPN dituntut untuk menjaga keamanan informasi digital, karena sering didapati data yang dikelola oleh sektor publik dipergunakan bahkan diperjualbelikan di ranah siber. Menurut hasil wawancara yang dilakukan penulis belum ada data yang bocor dari apa yang telah diunggah oleh penerima layanan.

Upaya keamanan digital yang dilakukan Kementerian ATR/BPN adalah menggunakan tanda tangan elektronik. Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan Hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, guna menjamin keutuhan dan keaslian Dokumen Elektronik.

Tanda tangan elektronik sering disebut *digital signature*, dimana berdasarkan pasal 1 angka 12 UU No. 19 Tahun 2016 memaparkan tanda tangan elektronik merupakan sebuah tanda tangan dimana di

dalamnya terdapat pemberitahuan secara elektronik yang dilekatkan, terasosiasi dan memiliki hubungan dengan informasi elektronik lain dan dipergunakan untuk perangkat verifikasi beserta alat autentifikasi. Arti kata “terasosiasi” adalah dimana pada saat informasi elektronik akan ditandatangani, akan menjadi data pribadi milik pembuatan tanda tangan, sehingga terjadi hubungan yang erat seperti fungsi kertas dan jika informasi elektronik yang telah ditandatangani berganti, tanda tangan elektronik pun turut serta berganti.

5. *Responsiveness*

Penanganan aplikasi pelayanan publik yang mengalami masalah atau error sangatlah penting, terutama mengingat pentingnya layanan publik bagi masyarakat. Untuk meminimalisir adanya kesalahan/error Hak Tanggungan Elektronik dalam websitenya mencantumkan *Frequently Asked Questions* (FAQ), FAQ adalah sebuah daftar kumpulan pertanyaan dan jawaban yang sering di pertanyakan. Namun apabila terjadi kendala maka akan ditangani oleh admin yang ditugaskan, penanganan ini dilakukan secara cepat dan biasanya dikerjakan hari itu juga dalam jam kerja. Untuk menghubungi admin terdapat fitur chat pada aplikasi Hak Tanggungan Elektronik.

6. *Compensation*

Transformasi digital Hak Tanggungan ini bukan tanpa kelemahan, kesalahan yang terkadang bahkan sering muncul adalah gagal terbit. Kedua mengenai mekanisme Pengembalian PNBK bagi

berkas yang gagal terbit. Sebagaimana Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik agar dapat diproses harus membayar PNPB terlebih dahulu yang kode bayarnya dicantumkan dalam surat perintah membayar. Apabila dikemudian hari terjadi kesalahan yang mengakibatkan Hak Tanggungan Elektronik gagal terbit maka PNPB seharusnya dapat dikembalikan. Namun menurut hasil penelitian penulis rata-rata baik PPAT maupun Jasa Keuangan yang telah mengalami gagal terbit entah karena kelalaian mereka maupun kelalaian sistem mereka memilih untuk mendaftarkan ulang dan membayar kode billing baru. Hal itu tentunya sangat merugikan, PNPB yang telah disetor seharusnya dapat dikembalikan kepada penyeter saat Hak Tanggungan gagal bayar.

Metode dan mekanisme pengembalian PNPB ini ternyata tidak dijelaskan secara lengkap dalam peraturan Hak Tanggungan Elektronik. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjelaskan apabila Hak Tanggungan Elektronik dibatalkan maka Kreditur dalam hal ini Jasa Keuangan dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama. Namun pada kenyataannya rerata Kantor Pertanahan tidak bisa mengakomodasi

sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan sehingga Jasa Keuangan perlu membayar PNPB ulang Pasal 26 ayat (2) secara tegas juga menjelaskan bahwa apabila skema pendaftaran ulang dengan biaya yang sudah terbayar sebelumnya tidak bisa diakomodasi maka biaya pelayanan dikembalikan kepada Kreditor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. *Contact*

Ketersediaan kontak dalam aplikasi sudah difasilitasi dengan fitur chat yang menghubungkan antara pengguna layanan dengan pemberi layanan. Chat akan dibalas oleh admin yang ditunjuk pada Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik (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). Dalam hal ini, dengan adanya kebijakan HT-el menyebabkan PPAT memiliki kewenangan tambahan untuk menyimpan seluruh APHT baik lembar pertama dan kedua pada kantornya, serta mewajibkannya untuk memelihara APHT tersebut.⁹⁹ Dari hal tersebut, dapat diketahui bahwa penerapan HT-el hanya merupakan penerapan dari sistem

⁹⁹ Muhammad Bayanullah, 2022, Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 5, hal. 594-612.

pendaftaran tanah yang dimudahkan menjadi berbasis online atau secara elektronik.¹⁰⁰

APHT hanya sekedar disampaikan melalui sistem elektronik sementara apabila merujuk dari Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, 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.¹⁰¹

Ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 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, layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) 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

¹⁰⁰ Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, dan Noor Hafidah, 2022 Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara), *Nolaj*, Volume 1 Nomor 2, hal. 84–99.

¹⁰¹ Risa Hasmi, 2022, Pemenuhan Syarat Formil Dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik?, *BaLRev*, Volume 4 Nomor 1 hal., 85–97.

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.¹⁰²

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi semakin penting dalam menghadapi tantangan administratif dan hukum dalam pembuatan akta tanah di era digital. Digitalisasi sistem pertanahan, yang diluncurkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), memberikan kemudahan dalam beberapa aspek seperti pengecekan sertifikat tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), serta pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Namun, proses pembuatan akta-akta PPAT, khususnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagian besar masih membutuhkan prosedur manual dengan tanda tangan langsung dari pihak terkait. Berikut adalah beberapa tantangan utama yang muncul dan bagaimana PPAT dapat berperan dalam mengatasinya:¹⁰³

1. Kepastian Hukum dan Validitas Dokumen Elektronik
 - a. Tantangan

Digitalisasi menghadirkan pertanyaan mengenai validitas hukum dokumen elektronik, khususnya dalam penggunaan tanda

¹⁰²Wawancara dengan Ibu Maria, Notaris/PPAT di Kota Semarang, tanggal 20 Oktober 2024

¹⁰³*Ibid.*

tangan elektronik dan sistem penyimpanan data digital. Masyarakat dan PPAT perlu diyakinkan bahwa akta yang dibuat secara elektronik atau disampaikan secara digital memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik.

b. Peran PPAT

PPAT harus memastikan semua dokumen yang dibuat dan disampaikan secara elektronik memenuhi standar hukum yang berlaku. Mereka juga harus memahami prosedur verifikasi dan keamanan data elektronik untuk menjaga keabsahan akta-akta tersebut. Dengan sosialisasi dan bimbingan kepada masyarakat, PPAT dapat memperkuat kepercayaan publik terhadap dokumen elektronik dan prosedur digital.

2. Keselarasan Peraturan dalam Digitalisasi Akta Tanah

a. Tantangan

Saat ini, regulasi terkait digitalisasi masih belum sepenuhnya komprehensif. Beberapa aspek dari pembuatan akta PPAT masih memerlukan revisi agar mendukung transisi penuh ke format digital. Misalnya, HT-el sudah memungkinkan pendaftaran dan pelaporan secara elektronik, namun pembuatan APHT sendiri masih belum dilaksanakan secara digital.

b. Peran PPAT

PPAT dapat berperan dalam mengadvokasi perubahan peraturan yang mendukung digitalisasi penuh, berdasarkan

pengalaman mereka di lapangan. Dengan memberikan masukan kepada pemerintah, mereka membantu memastikan bahwa regulasi disesuaikan dengan kebutuhan praktik di lapangan. Selain itu, PPAT perlu memahami dan menerapkan setiap aturan digital yang sudah ada sambil terus beradaptasi dengan perkembangan kebijakan.

3. Transparansi dan Kejelasan Proses bagi Masyarakat

a. Tantangan

Tidak semua masyarakat memahami prosedur digital yang baru. Kurangnya pemahaman ini bisa mengakibatkan kebingungan atau kesalahan interpretasi, yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

b. Peran PPAT

Sebagai perantara yang menjelaskan prosedur hukum, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan semua pihak memahami setiap langkah dan konsekuensi hukum dari proses pembuatan akta tanah. PPAT dapat memberikan penjelasan yang mudah dipahami dan memastikan bahwa setiap prosedur telah dipahami oleh pihak yang terlibat dalam transaksi, mengurangi risiko salah tafsir dan meminimalkan kesalahan administratif.

4. Stabilitas dan Kepastian dalam Prosedur Hukum

a. Tantangan

Perubahan peraturan yang terlalu cepat atau sering dapat menciptakan ketidakpastian bagi PPAT dan masyarakat. Digitalisasi harus diiringi dengan regulasi yang stabil dan tidak mudah diubah agar tidak mengganggu kepastian hukum.

b. Peran PPAT

Dalam melaksanakan peran mereka, PPAT perlu konsisten dalam mengikuti peraturan yang berlaku. Di sisi lain, mereka dapat memberikan feedback kepada pemerintah jika terdapat kendala dalam penerapan peraturan digital, dengan harapan bahwa perubahan hanya dilakukan ketika benar-benar diperlukan dan setelah mempertimbangkan kepentingan berbagai pihak. Stabilitas ini akan mendukung kepastian hukum dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan digital.

5. Keamanan Data dan Perlindungan Privasi

a. Tantangan

Digitalisasi data pertanahan memerlukan sistem keamanan yang kuat untuk melindungi data dari kebocoran atau manipulasi yang dapat merugikan pihak terkait.

b. Peran PPAT

PPAT harus memastikan bahwa data pribadi dan dokumen penting yang diproses dalam sistem elektronik terlindungi. Mereka juga perlu mengikuti standar keamanan data yang telah ditetapkan

oleh pemerintah, serta mengedukasi para pihak tentang pentingnya menjaga kerahasiaan informasi dalam setiap transaksi digital.

Peran PPAT dalam menghadapi tantangan administratif dan hukum di era digital sangat penting untuk menjaga kepastian hukum, stabilitas prosedur, serta transparansi bagi masyarakat. Dengan memastikan regulasi dipatuhi, menyosialisasikan proses digital kepada masyarakat, dan menjaga keamanan data, PPAT dapat membantu mengatasi tantangan dalam digitalisasi akta tanah. Upaya kolaboratif antara PPAT dan pemerintah juga akan memperkuat keberlanjutan dan efektivitas sistem hukum yang adaptif terhadap perkembangan teknologi di bidang pertanahan.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.¹⁰⁴

Kepastian adalah keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakikatnya harus pasti dan adil karena dengan begitu hukum

¹⁰⁴ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017, hal. 139-157.

dapat menjalankan fungsinya. Pasti sebagai pedoman berperilaku dan adil karena pedoman kelakuan harus menunjang tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.¹⁰⁵ Kepastian hukum secara normatif yakni suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak menimbulkan keraguan dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang dalam pelaksanaan tidak dipengaruhi oleh subjektifitas.¹⁰⁶

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹⁰⁷

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan,

¹⁰⁵ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59

¹⁰⁶ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliem R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal.385.

¹⁰⁷ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

1. Hukum itu Positif: Hukum sebagai Perundang-undangan

Prinsip ini menegaskan bahwa hukum adalah ketetapan yang sah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks digitalisasi akta PPAT, regulasi seperti Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 memberi landasan hukum bagi layanan elektronik seperti HT-el. Meski begitu, hukum yang berlaku saat ini, khususnya pada Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021, masih mengharuskan APHT dibuat secara manual, sehingga membatasi penerapan pembuatan akta elektronik.

PPAT berperan dalam memastikan bahwa seluruh prosedur pembuatan akta tanah mematuhi peraturan yang berlaku, termasuk prosedur manual yang masih disyaratkan untuk APHT. PPAT juga dapat mengadvokasi perubahan atau pembaruan regulasi berdasarkan praktik yang mereka jalani, dengan tujuan agar perundang-undangan dapat disesuaikan untuk mendukung digitalisasi lebih lanjut.

2. Hukum Berdasarkan Fakta: Berdasarkan Kenyataan

Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus mencerminkan realitas dan kebutuhan yang ada di masyarakat. Dalam hal ini, kenyataan bahwa banyak transaksi pertanahan dapat dipermudah dengan teknologi digital mendorong perlunya hukum yang adaptif. Realitas baru seperti tanda tangan elektronik, validasi data digital, dan

keamanan siber merupakan kebutuhan faktual dalam proses pembuatan akta tanah.

PPAT harus bekerja berdasarkan fakta dan realitas dalam setiap pembuatan akta. Meski sistem HT-el memungkinkan pelaporan elektronik, PPAT harus mengintegrasikan fakta-fakta terbaru, seperti validitas dokumen digital dan keabsahan tanda tangan elektronik, ke dalam pekerjaan mereka. Ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap dokumen elektronik yang disampaikan memiliki kekuatan hukum yang sah dan didukung oleh bukti nyata.

3. Fakta Harus Dirumuskan dengan Jelas: Menghindari Kekeliruan dalam Pemaknaan

Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus dirumuskan secara jelas dan mudah dipahami untuk menghindari kesalahan interpretasi atau pelaksanaan. Dalam digitalisasi, bahasa dan format dokumen elektronik harus jelas agar semua pihak memahami maknanya. Ketidakjelasan dalam prosedur, seperti ambiguitas dalam perbedaan antara pembuatan akta manual dan layanan HT-el, dapat membingungkan pengguna dan PPAT.

PPAT berperan dalam memastikan setiap akta tanah dibuat dengan rumusan yang jelas dan format yang mudah dipahami. Mereka harus menyusun dan menyampaikan akta dalam bahasa yang jelas agar semua pihak memahami konsekuensi hukum dari setiap dokumen yang dibuat. Ini juga berarti bahwa PPAT harus transparan tentang

batasan dari layanan elektronik yang ada, seperti pada HT-el yang belum mencakup pembuatan APHT.

4. Hukum Positif Tidak Boleh Mudah Diubah

Prinsip ini menunjukkan bahwa hukum harus memiliki stabilitas dan tidak boleh sering diubah agar menciptakan kepastian hukum. Perubahan yang terlalu sering atau mendadak pada regulasi digitalisasi dapat merusak kepastian hukum bagi masyarakat dan PPAT sendiri. Namun, dalam konteks digitalisasi yang berkembang pesat, perubahan yang disesuaikan dengan kesiapan pemerintah dapat membantu memperbaiki implementasi tanpa mengorbankan stabilitas hukum.

PPAT harus berupaya menerapkan regulasi yang berlaku dengan konsisten. Di sisi lain, mereka dapat memberikan masukan kepada pemerintah mengenai efektivitas regulasi yang ada dan perbaikan yang diperlukan, misalnya dengan mempertimbangkan penghapusan atau perubahan Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021 jika diperlukan. Ini akan membantu memastikan bahwa regulasi tetap relevan dan stabil dalam jangka panjang, sesuai dengan perkembangan teknologi.

PPAT dalam era digital, memiliki peran penting untuk menjaga kepastian hukum sesuai dengan teori Gustav Radbruch. Meskipun terbatas pada peraturan yang ada, PPAT dapat memastikan bahwa setiap proses administrasi dan hukum terkait pembuatan akta tanah dilaksanakan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, yaitu berdasarkan perundang-undangan

yang berlaku, fakta yang jelas dan relevan, serta prosedur yang dirumuskan secara jelas dan stabil. Dengan pendekatan ini, PPAT dapat mengatasi tantangan administratif dan hukum dalam digitalisasi layanan pertanahan, dan berkontribusi pada kemajuan sistem hukum yang lebih adaptif di era digital.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa PPAT berperan penting dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum di era digital dengan memastikan kepastian hukum, keabsahan dokumen elektronik, transparansi proses, serta keamanan data dalam pembuatan akta tanah. PPAT juga bertindak sebagai perantara yang membantu masyarakat memahami prosedur digital dan memberikan masukan untuk penyempurnaan regulasi. Dengan peran ini, PPAT mendukung transisi menuju sistem pertanahan yang lebih efisien dan adaptif terhadap perkembangan teknologi. Beberapa layanan elektronik di era digital ini adalah layanan Pengecekan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). 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 pada PP Nomor 18 Tahun 2021 ketika

kebijakan tersebut dinilai masih belum dapat dilaksanakan ataupun perubahan klausul dalam pengaturannya.

B. Dampak Penggunaan Teknologi Informasi Terhadap Keamanan Dan Keabsahan Dokumen Akta Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Di Era Digital

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.¹⁰⁸

Perkembangan era digital saat ini menuntut para PPAT untuk mengikuti era revolusi industri 4.0 bahkan pada saat ini telah memasuki era 5.0, sehingga beralihnya sistem yang semula manual kini menjadi sistem yang dibuat dalam bentuk digital berbasis elektronik. Beberapa prinsip yang aman dalam sistem komunikasi untuk melaksanakan transaksi elektronik

¹⁰⁸Istanti dan Akhmad Khisni, 2017, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula, hal. 274

yang memiliki validitas yaitu *confidentiality, integrity, authorization, availability, authenticity, non-repudiation* dan *auditability*. Kesemua itu menyangkut dalam sebuah sistem yang menyeluruh yang juga disebut dengan *public key cryptosystem*. Transaksi ini menjadi model atau tren di dalam melakukan transaksi bisnis belakangan ini.¹⁰⁹ Suatu keniscayaan dengan kecanggihan teknologi saat ini memberikan benefit yang tidak sedikit diantaranya dapat menghemat bahkan memberikan kemudahan bagi para pemangku kepentingan terutama para pebisnis mengambil sebuah keputusan walaupun dengan lokasi yang berjauhan.¹¹⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting dalam pendaftaran tanah untuk membantu BPN untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah untuk melayani masyarakat dalam bidang pertanahan. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang merupakan seorang pejabat umum diberikan kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹¹¹ PPAT dalam menjalankan tugasnya pun ikut melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana akta yang dibuatnya tersebut sebagai bukti telah dilakukan

¹⁰⁹Y Annalisa and Agus Trisaka, 2020, *Cyber Notary Realita Dan Idealita*” Unsri Press, Palembang, hal. 138

¹¹⁰ Ni Ketut Supasti Dharmawan, 2015, Keberadaan Pemegang Saham Dalam RUPS Dengan Sistem Teleconference Terkait Jaringan Bermasalah Dalam Perspektif Cyber Law,” *Jurnal Magister Hukum Udayana*, volume 4, nomor 1. hal.194.

¹¹¹ Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, hal.30.

perbuatan hukum yang dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹¹²

Wewenang yang dimiliki PPAT sebagai pejabat umum yakni membuat suatu akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (4) PP 37/1998 yang menentukan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari kewenangan yang dimiliki oleh PPAT yakni kewenangan atribusi dikarenakan wewenang tersebut diberikan langsung oleh undang-undang untuk membuat akta otentik.¹¹³

Akta menurut bentuknya sebagaimana Pasal 1867 KUHPerdara dapat dibagi menjadi 2 (dua) akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menentukan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan pengertian akta otentik pada Pasal 1868 KUHPerdara, maka ada 3 (tiga) syarat akta otentik, yaitu:¹¹⁴

1. Akta harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang.

¹¹² Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, hal.62

¹¹³ I Gusti Ayu Agung Devi Maharani, 2018, Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan, *Kertha Patrika*, volume 40, nomor 2, hal. 121.

¹¹⁴ Kadek Setiadewi and I Made Hendra Wijaya, 2020, Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, volume 6, no. 1, hal. 130.

2. Akta yang dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
3. Pejabat harus memiliki wewenang untuk membuat akta itu.

Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat umum, yang kemudian ditandatangani oleh para pihak dalam akta tersebut. Jika akta dibawah tangan tidak disangkal kebenarannya oleh para pihak dalam akta tersebut dan mengakui kebenarannya atas akta yang telah dibuatnya maka sesuai dengan pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan Akta Otentik. Demikian untuk kekuatan pembuktian akta otentik, dipahami mempunyai 3 (tiga) aspek yakni:¹¹⁵

1. Kekuatan pembuktian formil, karena membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil karena membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa tersebut dalam akta telah terjadi.
3. Kekuatan pembuktian keluar yang mengikat, karena keberlakuannya juga mengikat kepada pihak ketiga diluar para pihak.

Selain itu, GHS Lumban Tobing juga menyatakan bahwa akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yakni:¹¹⁶

1. Kekuatan pembuktian lahiriah karena akta itu sendiri mampu membuktikan sendiri keabsahannya.

¹¹⁵*Ibid.*, hal.329

¹¹⁶*Ibid.*, hal.329

2. Kekuatan pembuktian formal karena akta tersebut dijamin kebenaran formalnya oleh pejabat sebagaimana yang telah diuraikannya dalam akta.
3. Kekuatan pembuktian material karena akta tersebut memuat substansi/isi yang lengkap dan dianggap kebenaran (kepastian sebagai yang sebenarnya) untuk diberlakukan kepada setiap orang atau pihak ketiga.

Pembuktian merupakan tahapan yang terpenting dan sentral bagi hakim pada proses persidangan guna memudahkan hakim dalam menjatuhkan suatu putusan di pengadilan. Tahap pembuktian ini adalah peristiwa-peristiwa yang menuju pada kebenaran yang relevan menurut hukum. Tujuan dari pembuktian yakni untuk memberikan penetapan bagi kedua belah pihak yang berperkara di pengadilan agar dapat memberikan rasa yakin bagi hakim atas alat bukti yang diberikan oleh para pihak yang berperkara guna hakim dapat mempertimbangkan atas putusan yang akan diberikan serta dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak tersebut.¹¹⁷

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna, jika dijadikan suatu alat bukti dalam persidangan maka kekuatan akta otentik tidak memerlukan alat bukti lainnya untuk membuktikan apakah akta otentik tersebut benar atau salah karena akta otentik memuat kebenaran

¹¹⁷ Bella Kharisma, 2022, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Volume 11 Nomor 2, hal. 328

formal yang telah sesuai dengan yang dituangkan oleh Notaris/PPAT dalam akta tersebut.¹¹⁸ Dengan demikian, pada dasarnya suatu keautentikan secara materil dan formal harus didasarkan atas adanya jaminan proses untuk keautentikan itu sendiri. Dengan kata lain, secara teknis keautentikan atas informasi diatas media kertas tidak cukup dengan hanya pernyataan yang dituliskan oleh pejabat dalam aktanya, melainkan harus didukung oleh suatu bukti bahwa proses atau formalitas yang menjadi prasyaratnya harus dapat dibuktikan oleh pejabat tersebut.

Selanjutnya, terdapat ketentuan baru pada Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik, atas ketentuan tersebut maka sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu produk hukum yakni akta otentik. Terkait substansi hukum pembuatan akta secara elektronik oleh PPAT, Edmon Makarim menjelaskan bahwa sebenarnya tidak ada larangan pembuatan salinan elektronik dalam undang-undang jabatan notaris, tetapi akan potensial muncul masalah karena adanya keharusan pembacaan dan penanda waktu yang menunjukkan tanggal dan/atau waktu di mana peristiwa tertentu

¹¹⁸ Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, 2020, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," *Jurnal Analogi Hukum*, volume 2, nomor 3, hal. 337.

terjadi (*time stamping*). Oleh karena itu para pihak yang bertransaksi dengan notaris terlebih dahulu menyepakati waktu yang akan dipakai dalam suatu transaksi elektronik.¹¹⁹

Akan tetapi, produk hukum PPAT yang saat ini dibuat secara elektronik dalam hal ini akta otentik, mengenai keabsahan dan kekuatan pembuktian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE) menentukan bahwa:

1. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
2. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
3. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
4. Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 - a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis.

¹¹⁹ Sundani, Tiska, 2017, Analisis Hukum Atas Penggunaan Dan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik.” *Premise Law Jurnal*, Nomor 1, hal.5

- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Bentuk dokumen elektronik dapat menjadi alat pembuktian yang asli dan original jika menggunakan sistem elektronik yang aman, andal, serta bertanggung jawab.¹²⁰ Akan tetapi menurut hukum positif Indonesia, terkait dengan akta PPAT terhadap pemberlakuan pembuatan akta dapat dilakukan secara elektronik tersebut tidak diakui sebagai alat bukti elektronik. Hal tersebut dikarenakan terdapat Pasal yang melarangnya sebagaimana ketentuan pasal 5 ayat (4) huruf b UU ITE tersebut di atas tidak berlaku bagi bagi surat yang dibuat dalam bentuk akta notariil/ akta yang dibuat pejabat pembuat akta sebagaimana Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah karena pembuatan akta otentik yang produk hukumnya akta PPAT merupakan alat bukti terkuat dan sempurna sehingga harus dibuat dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta tidak dapat dibuat secara elektronik karena tidak sesuai dengan ketentuan UU ITE.

Atas dasar ketentuan tersebut di atas, jika dilihat menggunakan Teori jenjang norma hukum dari Hans Kelsen ini diilhami oleh seorang muridnya yang bernama Hans Nawiasky berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan),

¹²⁰ Kadek Setiadewi, *Op.cit.*, hal. 132

dalam arti suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif yaitu Norma Dasar (Grundnorm). A. Hamid S. Attamimi menunjukkan struktur hierarki tata hukum Indonesia dengan menggunakan teori Hans Nawiasky adalah:¹²¹

1. *Staatsfundamentalnorm*: Pancasila (Pembukaan UUD 1945);
2. *Staatsgrundgesetz*: Batang Tubuh UUD 1945, Tap MPR, dan Konvensi Ketatanegaraan.
3. *Formell gesetz*: Undang-Undang.
4. *Verordnung en Autonome Satzung*: Secara hierarkis mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Keputusan Bupati atau Walikota.

Dilihat dari struktur tata hukum di Indonesia maka kedudukan UU ITE memiliki tingkatan yang lebih tinggi daripada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sehingga ketentuan yang ada pada UU ITE didahulukan dikarenakan akta PPAT yang dibuat secara elektronik tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selayaknya akta otentik, hal ini dikarenakan akta PPAT yang dibuat secara elektronik tersebut tidak memenuhi syarat keotentikan suatu akta serta UU ITE belum pula mengakomodir mengenai akta PPAT yang dibuat dalam bentuk

¹²¹ Muhtadi, 2011, Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia, *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5, nomor 3, hal. 293-294.

elektronik sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah. Jadi, untuk mengakui akta PPAT elektronik sebagai alat bukti yang sah, diperlukan perubahan atau penyempurnaan pada undang-undang yang lebih tinggi, termasuk UU ITE, yang mengatur otentisitas akta-akta elektronik sehingga dapat sejajar dengan standar akta fisik.

Penggunaan teknologi informasi dalam pembuatan akta tanah oleh PPAT di era digital sebenarnya memiliki dampak signifikan terhadap keamanan dan keabsahan dokumen, baik positif maupun negatif. Berikut adalah beberapa dampaknya:¹²²

1. Keamanan Data dan Informasi

a. Keuntungan

Sistem digital memungkinkan peningkatan keamanan melalui enkripsi data, autentikasi dua faktor, dan pencatatan elektronik yang memperkecil risiko kehilangan atau kerusakan fisik dokumen. Dengan teknologi keamanan yang memadai, data akta tanah dapat terlindungi dari risiko manipulasi, pencurian, atau kerusakan akibat bencana alam.

b. Tantangan

Meski teknologi menawarkan peningkatan keamanan, dokumen elektronik tetap rentan terhadap ancaman siber seperti peretasan, malware, atau kebocoran data. Tanpa sistem keamanan

¹²²Wawancara dengan Ibu Maria, Notaris/PPAT di Kota Semarang, tanggal 20 Oktober 2024

yang andal dan peraturan yang ketat, risiko penyalahgunaan dan manipulasi data dapat mengancam keaslian dokumen.

2. Keabsahan Dokumen Elektronik

a. Keuntungan

Teknologi memungkinkan penggunaan tanda tangan elektronik dan verifikasi digital yang mempercepat proses otentikasi dokumen, sehingga meningkatkan efisiensi. Selain itu, dengan teknologi blockchain atau sistem pencatatan digital yang terdesentralisasi, data dokumen dapat lebih terlindungi dan sulit dipalsukan, memberikan jaminan keabsahan tambahan.

b. Tantangan

Menurut peraturan hukum yang berlaku, dokumen akta tanah dalam bentuk elektronik belum diakui sebagai akta otentik di Indonesia karena tidak memenuhi syarat keotentikan sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang. Hal ini disebabkan oleh regulasi yang belum mengakomodasi dokumen PPAT elektronik sebagai bukti hukum yang sah, sehingga keabsahannya belum setara dengan akta fisik.

3. Efisiensi dan Transparansi dalam Proses Pembuatan Akta

a. Keuntungan

Teknologi informasi memungkinkan proses pembuatan akta yang lebih cepat dan transparan karena pihak-pihak yang terlibat dapat mengakses dokumen secara real-time. Ini meningkatkan

efisiensi layanan dan mengurangi ketergantungan pada proses manual yang membutuhkan lebih banyak waktu dan tenaga.

b. Tantangan

Ketergantungan pada teknologi juga dapat menimbulkan kesulitan ketika terjadi kendala teknis atau ketidaksesuaian dalam proses elektronik. Misalnya, ketidakmampuan mengakses dokumen secara fisik ketika terjadi gangguan jaringan atau sistem dapat memperlambat proses penyelesaian akta.

4. Perlindungan Hak dan Kepastian Hukum

a. Keuntungan

Penggunaan teknologi dapat memberikan kepastian hukum dengan merekam data transaksi secara digital dan mengurangi potensi kesalahan atau pemalsuan data, sehingga melindungi hak-hak pihak terkait. Sistem digital juga memungkinkan pelacakan riwayat akta secara transparan, memastikan keamanan hak milik atas tanah.

b. Tantangan

Selama regulasi mengenai akta PPAT elektronik belum sepenuhnya diterima dan setara dengan akta otentik, kepastian hukum terkait dokumen digital masih lemah. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian di kalangan masyarakat tentang legalitas dan keabsahan dokumen elektronik.

Berdasarkan uraian diatas maka, penggunaan teknologi informasi membawa dampak positif dalam meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi dalam pembuatan akta tanah. Namun, karena regulasi saat ini belum sepenuhnya mengakomodasi akta elektronik sebagai dokumen yang sah, terdapat tantangan terkait keamanan data dan keabsahan hukum. Dengan perbaikan regulasi yang mendukung pengakuan hukum atas akta elektronik, potensi positif dari penggunaan teknologi dalam pembuatan akta PPAT dapat dimaksimalkan, sehingga memberikan manfaat lebih besar bagi masyarakat.



C. Contoh Akta/Litigasi yang berkaitan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

RONAL SETIAWAN NUGROHO, S.H., M.K.N

Daerah Kerja: Kota Semarang

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 2500-IX-2022 Tanggal 31 Desember 2022

Jl. Sompok Baru Nomor XX Semarang Selatan, Kota Semarang,

Telp (024) 5678911, Fax (024) 5678912

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : xxx/2xxx

Pada hari ini, Senin tanggal 21 – 1- 2021 (dua puluh januari dua ribu dua satu) hadir di hadapan saya RONAL SETIAWAN NUGROHO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan - Nasional tanggal 31 Desember 2022 nomor : xx-IX-xx diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan berkantor di Jalan Sompok Baru Nomor xx, Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I.-Nyonya SOFIA HADIN, lahir di Semarang-----

pada tanggal 03 April 1987, Warga Negara Indonesia, -----

Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan 1217071212110002. -----

Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta ini, telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu : -----

Tuan PANDU RAMADAN, lahir di Tangerang Selatan, pada tanggal 5 Desember 1988, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jawa Tengah, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 12170343432001. -----

Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat- dibawah tangan, tertanggal 20 Januari 2021 dan telah dilegalisasi oleh BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang, dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2021. -----

Pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. -----

Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama . -----

II.-Tuan ALBERT, lahir di Padang, pada tanggal 13 Agustus 1967,-----

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Anggur Nomor 4, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan xx, Kota Semarang pemegang Nomor Induk Kependudukan : 31756433471001, -----

Selaku Pejabat Sementara Branch Manager Cabang Semarang PT. Bank xxxx.

Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 41 Tanggal 20 Januari 2021 dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta Nomor 160 tanggal 22 Oktober 2019, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 11 Februari 2019 Nomor 12 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1455,

yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Nomor 66 tanggal 27 September xxx, yang dibuat dihadapan FATHIAH, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang, yang laporannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03.-0084212 tanggal xxx , berwenangbertindak untuk dan atas nama PT. Bank Muamalat berkedudukan dan berkantor pusat di Semarang, dengan alamat Jalan xxx Semarang selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan.-----

Untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat.-----

Para Pihak menerangkan : bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya SOFIA HADIN, -----

selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----

akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, yang dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat di Kantor PT. Bank xxx Semarang , tanggal xxxxxx, Nomor : 253/MRB827/80001/XI/xx, yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan -----

Debitur/Nasabah, sejumlah Rp. 778.980.000,- (tujuh ratus tujuh -----

puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah), berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan,

perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta Rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini -----

menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak -- atas tanah yang diuraikan dibawah ini :-----

Hak Guna Bangunan Nomor : 4312/Semarang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012, Nomor 00237/2012 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) : 32.02.07.04.05633 ; terletak di :-----

- Propinsi : Jawa Tengah -----

- Kota : Semarang. -----

- Kecamatan : xxxx -----

- Kelurahan : xxxx -----

- Jalan : xxxx -----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

Akta Jual Beli tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nomor : 736/2019, -----

yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat.-----

Sertipikat dan bukti kepemilikan yang disebutkan di atas -----

diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran -----

Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; Pemberian-----

Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----

Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1 (satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

-----Pasal 2-----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan. -----

- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;---
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan. -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan-----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan Pertama sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama. -

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga. -----

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak

Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor. -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan; dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan. -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak

Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.-----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----

- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.-----

-----Pasal 3-----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

-----Pasal 4-----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang -----

-----Pasal 5-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama). -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1.-Nona JUNI HARAHAHAP, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl Anggur Nomor xx, Semarang, pemegang Nomor Induk Kependudukan: 2171095507xxxxxxx.. -----

2.-Nona HARIANTI, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Garden xxx Blok xxx Nomor 07, Rukun Tetangga xx, Rukun Warga xx, Nomor Induk Kependudukan : 1271135607xxxxxxx. -----

---Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh-----

Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota

Semarang, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

SOFIA HADIN

ALBERT

Saksi

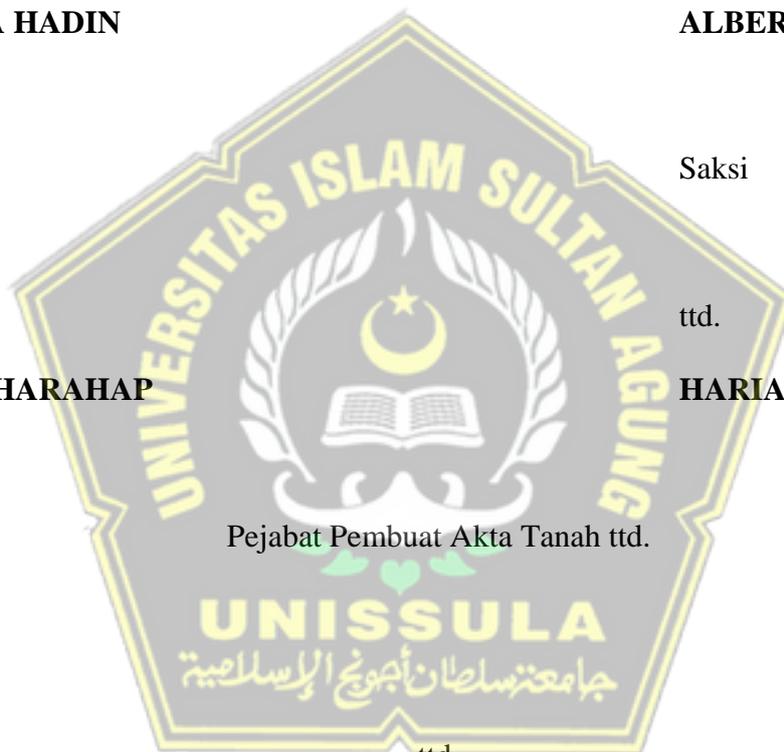
Saksi

ttd.

ttd.

JUNI HARAHAAP

HARIANTI



Pejabat Pembuat Akta Tanah ttd.

ttd.

RONAL SETIAWAN NUGROHO, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Peran PPAT dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum yang muncul dalam pembuatan akta tanah di era digital yaitu PPAT berperan penting dalam mengatasi tantangan administratif dan hukum di era digital dengan memastikan kepastian hukum, keabsahan dokumen elektronik, transparansi proses, serta keamanan data dalam pembuatan akta tanah. PPAT juga bertindak sebagai perantara yang membantu masyarakat memahami prosedur digital dan memberikan masukan untuk penyempurnaan regulasi. Dengan peran ini, PPAT mendukung transisi menuju sistem pertanahan yang lebih efisien dan adaptif terhadap perkembangan teknologi. Beberapa layanan elektronik di era digital ini adalah layanan Pengecekan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). 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 pada PP Nomor 18 Tahun 2021 ketika kebijakan tersebut dinilai masih belum dapat dilaksanakan ataupun perubahan klausul dalam pengaturannya.

2. Dampak penggunaan teknologi informasi terhadap keamanan dan keabsahan dokumen akta tanah yang dibuat oleh PPAT di era digital yaitu memberikan keuntungan dalam hal keamanan, efisiensi, dan transparansi. Teknologi memungkinkan penyimpanan dan pelacakan dokumen yang lebih aman, mempercepat proses administrasi, dan mendukung kepastian hak. Namun, karena regulasi saat ini belum sepenuhnya mengakomodasi akta elektronik sebagai dokumen yang sah, terdapat tantangan terkait keamanan data dan keabsahan hukum. Dengan perbaikan regulasi yang mendukung pengakuan hukum atas akta elektronik, potensi positif dari penggunaan teknologi dalam pembuatan akta PPAT dapat dimaksimalkan, sehingga memberikan manfaat lebih besar bagi masyarakat.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah perlu meninjau ulang dan merevisi regulasi yang terkait dengan akta tanah elektronik, seperti UU ITE dan PP No. 18 Tahun 2021, agar dapat mengakomodasi keabsahan akta elektronik PPAT.

Ini akan memberikan dasar hukum yang lebih kuat bagi penggunaan dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah.

2. PPAT perlu meningkatkan pemahaman dan keterampilan dalam penggunaan teknologi informasi yang aman dan sesuai dengan regulasi, sehingga dapat memastikan keabsahan dan keamanan dokumen yang dihasilkan. PPAT dapat bekerja sama dengan organisasi profesi dan pemerintah untuk memberikan masukan mengenai kendala yang dihadapi dalam proses digitalisasi. Ini membantu pemerintah dalam menyusun kebijakan yang sesuai dengan kondisi praktik di lapangan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan, 1989,*Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Ali, 2010,*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta..
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- CST Kansil, 1989,*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka ,Jakarta.
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2000,*Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Danang Widijawan, 2017, *E-logistics Contract: Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Multifunction, Keamanan Siber, dan Data Pribadi*, Keni Media, Bandung.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum. Laksbang Pressindo*, Yogyakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja GrafindoPersada, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart.

- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta.
- Ktisti Poerwandari, 1998, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Lembaga Pengembangan dan Pengukuran Psikologi*, Fak. Psikologi UI, Jakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.
- Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.
- Y Annalisa and Agus Trisaka, 2020, *Cyber Notary Realita Dan Idealita*” Unsri Press, Palembang.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Ahmad Yani dan RezkyAmalia Syafin, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan, *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14 Nomor 1.
- Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, 2022, Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, *Jurnal USM Law Review*, Volume 5, nomor.
- Ayu Larasati dan Raffles, 2020, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan’, *Jurnal Zaaken*, Volume 1 Nomor 1.
- Baharudin, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah’, *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1.
- Bella Kharisma, 2022, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Volume 11 Nomor 2.
- Devina, 2019, Relevansi Penggunaan Tanda Tangan Elektronik Dengan Kepastian Hukum Terhadap Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Medan.

- Dhona Cristin, 2017, Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT, *Jurnal USU*, Vol 14 , Universitas Sumatera Utara.
- Erick Ricardo, Kebijakan Pemerintah Dalam Mengatasi Permasalahan Pertanahan Di Era Digitalisasi Dan Implementasinya Terhadap Tugas Dan Fungsi Notaris, *Jurnal Das Sollen*, Volume 01, Nomor 01.
- Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta BidangTanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer1.
- Galuh Dwi Anugrahany et al., 2024 Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang, *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, Volume 2, Nomor 8.
- Grace Coresy and Moh Saleh, 2020, Tanggung Gugat Atas Pelanggaran Prinsip Kerahasiaan Dalam Akta Elektronik Jika Dihubungkan Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Undang- Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik,” *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, volume 9,Nomor 1.
- I Gusti Ayu Agung Devi Maharani, 2018 , Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan, *Kertha Patrika*, volume 40, nomor 2.
- Istanti dan Akhmad Khisni, 2017,Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula.
- Istina Rakhmawati, 2015, Peran Keluarga Dalam Pengasuhan Anak., *Konseling religi: Jurnal Bimbingan Konseling Islam*, Volume 6 Nomor 1.
- Kadek Setiadewi and I Made Hendra Wijaya, 2020, Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik,*Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, volume 6, no. 1.
- Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, 2020 , Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata,” *Jurnal Analogi Hukum*, volume 2, nomor 3.
- Kurnia Reza, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruanghal, *Jurnal Administrasi Publik*, Volume XIX , Nomor 1.
- M Nafan, 2022, Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Volume 6 .

- Mohammad Rizqi, 2023, Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, Dan Alternatif Kebijakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 12 Nomor 2.
- Muhammad Bayanullah, 2022, Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 5.
- Muhtadi, 2011, Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia, *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5, nomor 3.
- Ni Ketut Supasti Dharmawan, 2015, Keberadaan Pemegang Saham Dalam RUPS Dengan Sistem Teleconference Terkait Jaringan Bermasalah Dalam Perspektif Cyber Law,” *Jurnal Magister Hukum Udayana*, volume 4, nomor 1.
- Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, dan Noor Hafidah, 2022 Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara), *Nolaj*, Volume 1 Nomor 2.
- Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021.
- Nurhidayah, 2012, Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhammadiyah, Surakarta.
- Puji Rahayu, 2019, Pengaruh Era Digital Terhadap Perkembangan Bahasa Anak, *Al-Fathin*, Volume 2.
- Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020.
- Qisthi Fauziyyah Sugianto dan Widhi Handoko, 2019 , Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital, *Notarius* , Volume 12, no. 2.
- Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017.
- Reza Ardiansyah dan Atik Winanti, 2024, Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review*, Volume 7 Nomor.
- Risa Hasmi, 2022, Pemenuhan Syarat Formil Dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik’, *BaLRev*, Volume 4 Nomor 1.

- Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020.
- Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Unissula, Semarang.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10 Tahun 1993*.
- Sudarto Sudarto, 2022, Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik, *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, Volume 1, nomor 2.
- Sundani, Tiska, 2017, Analisis Hukum Atas Penggunaan Dan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik.” *Premise Law Jurnal*, Nomor 1.
- Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017.
- Umar Ma’ruf, 2006, Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah, *Jurnal Hukum*, Unissula Semarang.

C. Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
- KUHPerdata
- Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- .

D. Internet

<https://repository.syekhnurjati.ac.id>

<https://www.idxchannel.com/>

<https://www.gamedia.com/>

