

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGGUNA JASA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PENGECEKAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK YANG *ERROR* PADA APLIKASI**



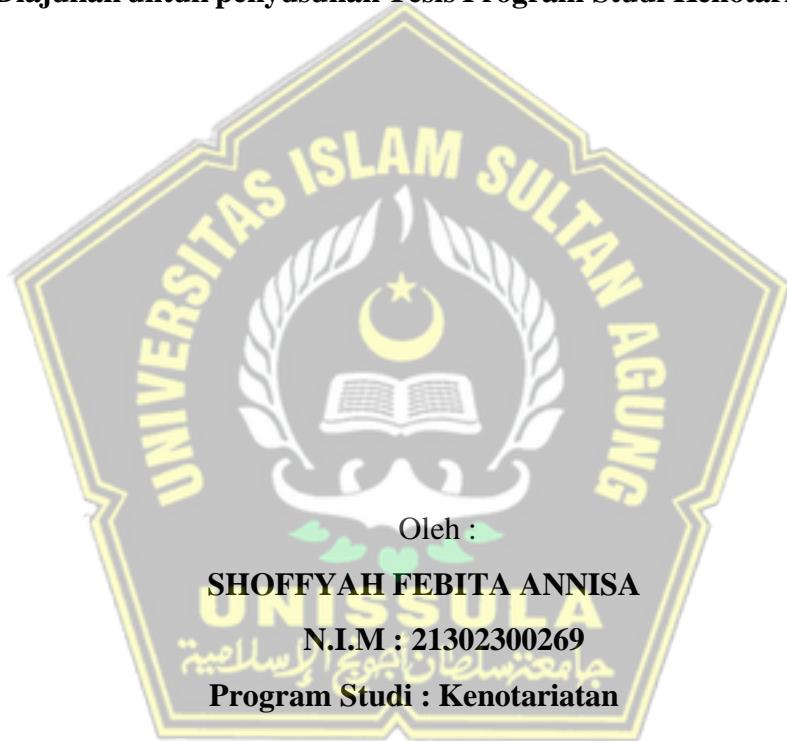
Oleh :
SHOFFYAH FEBITA ANNISA
N.I.M : 21302300269
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGGUNA JASA
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP
PENGECEKAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
YANG *ERROR* PADA APLIKASI**

USULAN PENELITIAN

Diajukan untuk penyusunan Tesis Program Studi Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGGUNA JASA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PENGECEKAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK YANG *ERROR* PADA APLIKASI

TESIS

Oleh :

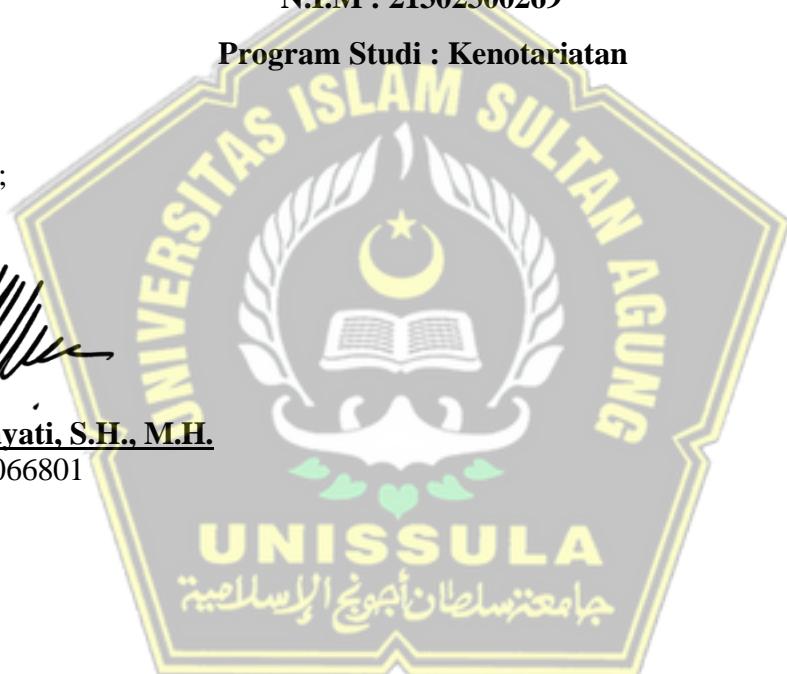
SHOFFYAH FEBITA ANNISA

N.I.M : 21302300269

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.
NIDN : 0620066801



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGGUNA JASA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PENECEKAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK YANG ERROR PADA APLIKASI**

TESIS

Oleh :

SHOFFYAH FEBITA ANNISA

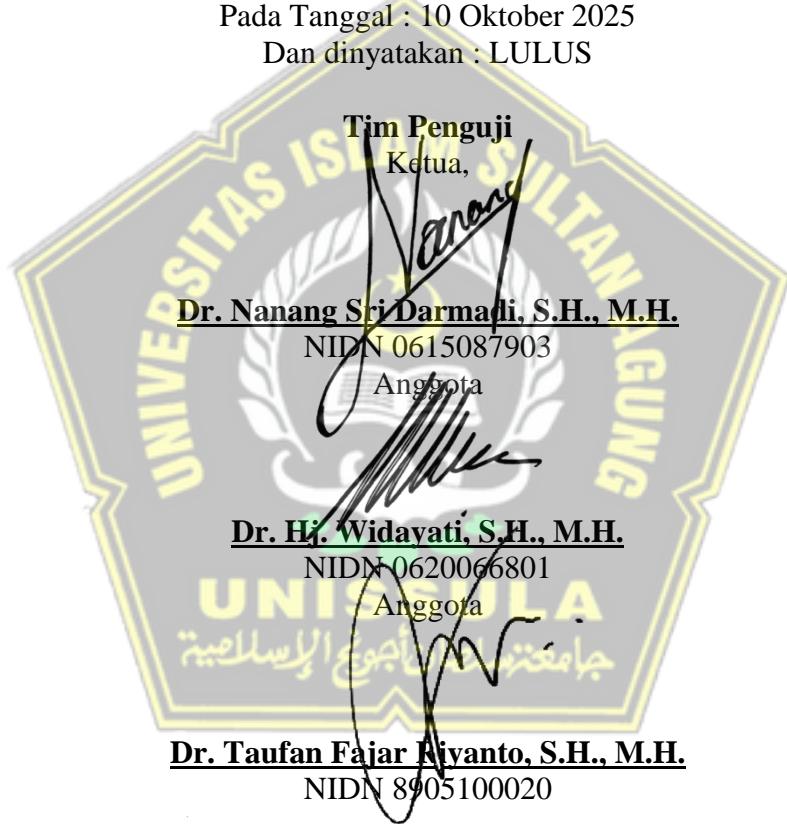
N.I.M. : (21302300269)

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 10 Oktober 2025

Dan dinyatakan : LULUS



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Shoffyah Febita Annisa

NIM : 21302300269

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pengecekan Sertipikat Elektronik Yang *Error* Pada Aplikasi" 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.

Makassar, 24 November 2025

UNISSULA

جامعة سلطان آبوجاه الجليلية Yang Menyatakan



Shoffyah Febita Annisa

21302300269

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shoffyah Febita Annisa
NIM : 21302300269
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Magister Kenotariatan

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

“Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pengecekan Sertifikat Elektronik Yang Error Pada Aplikasi”

Dan menyetujunya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif 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.

Makassar, 24 November 2025

Yang Menyatakan



Shoffyah Febita Annisa
21302300269

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(Qs. Al-Insyirah : 6)



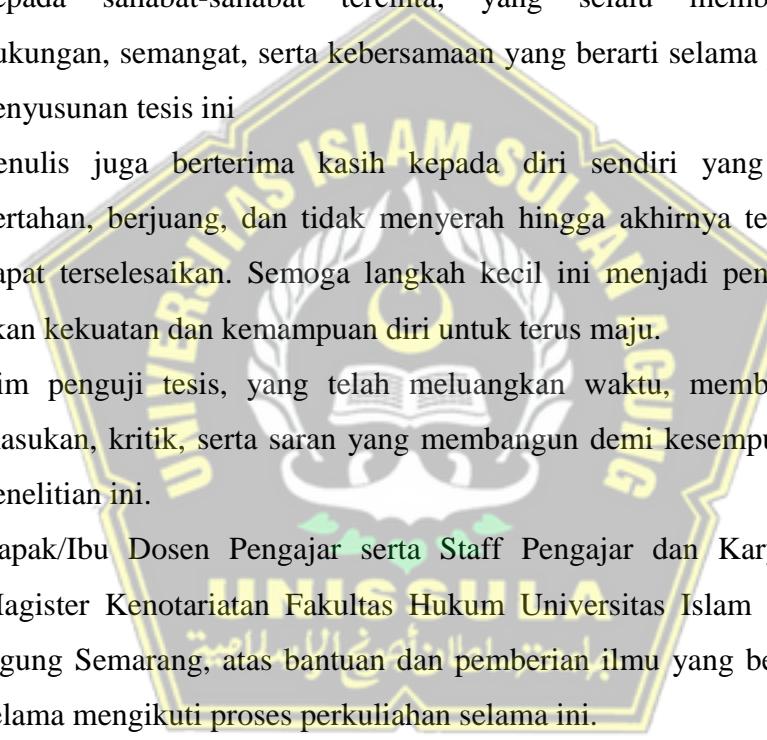
KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertifikat Elektronik yang Error pada Aplikasi”** dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan apresiasi dan rasa terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, serta kontribusi selama proses penyusunan tesis ini. Penulis berharap karya ini dapat memberikan tambahan wawasan serta bermanfaat bagi pembaca.

Secara khusus, penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah dengan penuh kesabaran meluangkan waktu, memberikan arahan, bimbingan, serta masukan yang sangat berharga sejak awal proses penyusunan hingga selesaiya tesis ini. Segala ilmu, perhatian, dan dorongan yang diberikan menjadi bekal berharga bagi penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

- 
5. Ayahanda Wahyudi Dahlan, S.E dan Ibunda Rita Deli A.Md tercinta yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dukungan moril maupun materil, serta semangat yang tiada henti. Segala pengorbanan, kesabaran, dan doa tulus dari orang tua merupakan kekuatan terbesar yang senantiasa mengiringi setiap langkah penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini.
 6. Penulis juga menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada sahabat-sahabat tercinta, yang selalu memberikan dukungan, semangat, serta kebersamaan yang berarti selama proses penyusunan tesis ini
 7. Penulis juga berterima kasih kepada diri sendiri yang telah bertahan, berjuang, dan tidak menyerah hingga akhirnya tesis ini dapat terselesaikan. Semoga langkah kecil ini menjadi pengingat akan kekuatan dan kemampuan diri untuk terus maju.
 8. Tim penguji tesis, yang telah meluangkan waktu, memberikan masukan, kritik, serta saran yang membangun demi kesempurnaan penelitian ini.
 9. Bapak/Ibu Dosen Pengajar serta Staff Pengajar dan Karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan selama ini.

Semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan tesis ini.

Makassar, 16 September 2025

Shoffyah Febita Annisa
NIM.21302300269

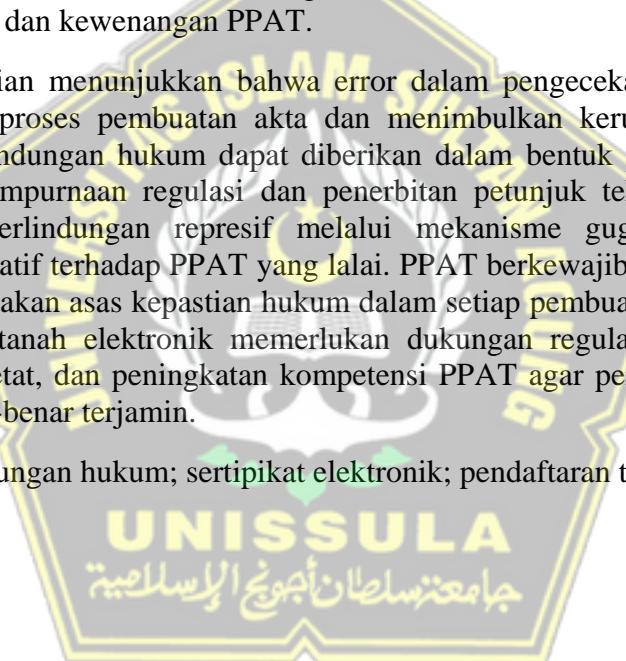
ABSTRAK

Perkembangan teknologi informasi telah mendorong transformasi layanan pertanahan dari sistem manual menuju sistem elektronik, termasuk dalam hal pengecekan sertifikat tanah. Namun, penerapan sertifikat elektronik seringkali menghadapi kendala berupa error pada aplikasi yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian bagi masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat apabila terjadi error dalam pengecekan sertifikat elektronik, serta menelaah tanggung jawab PPAT dalam memberikan kepastian hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, serta doktrin-doktrin hukum terkait perlindungan hukum dan kewenangan PPAT.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa error dalam pengecekan sertifikat elektronik dapat menghambat proses pembuatan akta dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam hal ini, perlindungan hukum dapat diberikan dalam bentuk perlindungan preventif, yaitu melalui penyempurnaan regulasi dan penerbitan petunjuk teknis oleh Kementerian ATR/BPN, serta perlindungan represif melalui mekanisme gugatan perdata maupun pengaduan administratif terhadap PPAT yang lalai. PPAT berkewajiban bertindak teliti, hati-hati, serta mengutamakan asas kepastian hukum dalam setiap pembuatan akta. Maka dari itu, sistem pendaftaran tanah elektronik memerlukan dukungan regulasi yang komprehensif, pengawasan yang ketat, dan peningkatan kompetensi PPAT agar perlindungan hukum bagi pengguna jasa benar-benar terjamin.

Kata kunci: Perlindungan hukum; sertifikat elektronik; pendaftaran tanah; kepastian hukum.



ABSTRACT

The development of information technology has transformed land administration services from manual systems to electronic systems, including land certificate verification. However, the implementation of electronic certificates often encounters errors in the application used by Land Deed Officials (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT). This condition potentially creates legal uncertainty and losses for the public as users of PPAT services. This research aims to analyze the forms of legal protection available to the public in cases of errors in electronic certificate verification, as well as to examine the responsibility of PPAT in ensuring legal certainty.

This study employs a normative juridical research method with a statute approach and a conceptual approach. Data were obtained through a literature review of statutory regulations, agrarian law literature, and legal doctrines concerning legal protection and the authority of PPAT.

The results indicate that errors in electronic certificate verification may obstruct the deed-making process and cause losses to the parties involved. In such cases, legal protection can be provided in the form of preventive protection, namely through regulatory improvements and the issuance of technical guidelines by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN), as well as repressive protection through civil lawsuits or administrative complaints against negligent PPAT. PPAT are obliged to act carefully, diligently, and prioritize the principle of legal certainty in every deed they create. Therefore, the electronic land registration system requires comprehensive regulatory support, strict supervision, and the enhancement of PPAT competencies to ensure legal protection for service users.

Keywords: Legal protection; electronic certificate; land registration; legal certainty.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| HALAMAN JUDUL | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| ABSTRAK..... | ix |
| ABSTRACT | x |
| DAFTAR ISI | xi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Kerangka Konseptual..... | 8 |
| F. Kerangka Teori | 15 |
| G. Metode Penelitian..... | 18 |
| H. Sistematika Penulisan | 23 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | 25 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum..... | 25 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pengguna Jasa | 31 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... | 36 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Pengecekan Online Sertifikat Elektronik | 55 |
| E. Perlindungan Hukum menurut Perspektif Islam..... | 63 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 71 |
| A. Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meminta untuk Pengecekan Online namun <i>Error</i> Pada Aplikasi..... | 71 |
| B. Kelemahan Serta Solusi Terhadap Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Dalam Badan Pertanahan Nasional | 85 |
| C. Contoh Akta Jual Beli | 95 |
| BAB IV | 99 |
| A. Simpulan | 99 |
| B. Saran..... | 100 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman kearah industri 5.0 saat ini juga berdampak pada kebijakan dalam modernisasi pelayanan pemerintah terutama di bidang pertanahan. Salah satu hal yang paling menjadi topik pembicaraan saat ini ialah pendaftaran tanah secara elektronik yang menimbulkan produk yaitu sertifikat hak atas tanah secara elektronik seiring dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. 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.¹

Melihat peranan yang sangat penting atas tanah dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan tanah ini mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Tanah dalam pengertian yuridis diartikan sebagian permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua, dengan ukuran panjang dan lebar. Dalam Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi yang

¹ Effenri Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), hlm. 17.

merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air di bawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Oleh karena hal tersebut, hak atas tanah merupakan hak kolektif bagi manusia yang diatur secara hukum mengenai kepemilikan dan penguasaannya.²

Indonesia saat ini memasuki era transformasi digital dimana adanya perpindahan proses manual menjadi digital dengan memanfaatkan teknologi. Dalam dunia digital, transformasi digital lebih merujuk pada cara teknologi merevolusionerkan bisnis dengan berbagai bidang teknologi yang baru seperti pembelajaran mesin, data besar, dan internet untuk segala hal. Bentuk transformasi digital dalam dunia telah mengubah keterlibatan klien, perdagangan, pemasaran dan lainnya. Dalam konteks agraria, transformasi digital diperlukan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Perwujudan transformasi digital dalam bidang agraria dapat dilihat dengan praktik sertifikat tanah elektronik yang dituangkan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik.

² Mohamad Shohibuddin, 2019, *Perjuangan Keadilan Agraria*, Insist Press, Yogyakarta, hal. 315

Pada tanggal 20 Juni 2023 Pemerintah lewat Kementerian ATR/BPN, telah memberlakukan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik atau (*el-sertifikat*).

Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar, atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital seperti yang tertuang dalam Pasal 3 ayat (2) dijelaskan bahwa kegunaan dari sistem elektronik ini akan digunakan untuk Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pencatatan perubahan Data dan informasi, dan alih media.

Sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik dan memuat tanda tangan elektronik serta identitas yang menunjukkan subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik. Dalam praktik penyelenggaraan transformasi digital melalui sertifikat elektronik, seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik disimpan pada pangkalan data sistem elektronik. Hal ini adalah upaya untuk mengintegrasikan data yang dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN. Sehingga diharapkan sertifikat elektronik menjadi perlindungan hukum bagi masyarakat dengan adanya integrasi data dan informasi tersebut.³

Pemerintah juga menegaskan digitalisasi ini dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun

³ Ahmad Budi Setiawan, “Studi Standardisasi Sertifikat Elektronik dan Keandalan dalam Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik”, Buletin Pos dan Telekomunikasi, Vol. 12 No 2 Juni 2022, hlm. 125.

2024 tentang Perubahan Kedua atas UU Cipta Kerja. Kebijakan ini didasarkan pula pada UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, di mana Pasal 11 mengakui sertifikat elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah, selama dibuat oleh penyelenggara sertifikat elektronik yang diakui.

Namun, implementasi sertifikat elektronik ini menimbulkan tantangan dan kekhawatiran di tengah masyarakat. Meski dianggap dapat mengurangi risiko kehilangan, kerusakan fisik, dan pemalsuan, masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Sosialisasi yang terbatas serta pengalaman digitalisasi yang belum ideal (seperti pada E-KTP) memperparah ketidakpercayaan publik terhadap sistem ini. Hal ini menjadi penting karena tanah adalah sumber kehidupan yang melekat pada hak asasi manusia, sebagaimana semangat yang tercantum dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945, yaitu *"untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa..."*.

Sertifikat Elektronik dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu *base* yang berada di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten seluruh Indonesia tentu saja dalam pelaksanaannya menimbulkan berbagai kendala mengenai kesiapan aplikasi yang digunakan. Tidak mudah memberlakukan program sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Wilayah Indonesia begitu luas sehingga proses perubahannya tentu akan memakan waktu yang sangat lama. Dari segi prioritas langkah ini dinilai bukan sesuatu yang *urgent*.

Target penerbitan sertifikat tanah gratis juga tidak tercapai pada Tahun 2020. Karena pendaftaran tanah sistematis di seluruh wilayah Indonesia juga belum

selesai dilakukan baik tanah kawasan hutan maupun tanah non kawasan hutan. Berita penerapan sertifikat elektronik ini muncul tanpa sosialisasi yang cukup, tiba-tiba muncul di media bahwa BPN akan menarik sertifikat tanah dari pemilik yang merupakan bukti kepemilikan. Ini isu yang sangat sensitif, menyangkut kepentingan hampir semua warga negara pemilik tanah. Pengalaman dengan E-KTP yang hingga sekarang masih banyak masalah menjadi referensi ketidakpercayaan publik akan kemampuan pemerintah membangun sistem sertifikat tanah elektronik yang reliable dan aman. Ketakutan dan ketidakpercayaan publik teramat tinggi terhadap program sertifikat elektronik ini. Butuh sosialisasi dari Pemerintah/BPN untuk mengedukasi tujuan dan keamanan dari penerbitan sertifikat elektronik ini.

Kebijakan ini juga memicu pertanyaan lebih jauh, misalnya bagaimana validasi dilakukan, apakah secara sepahak oleh BPN dan pemohon atau cara lain. Bagaimana pula posisi masyarakat dalam validasi. Pertanyaan ini penting sebab tanah-tanah yang sudah bersertifikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di Pengadilan. Pihak paling rentan dirugikan dalam digitalisasi adalah masyarakat. Sebab, banyak sertifikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat. Pemerintah untuk melakukan proses validasi juga harus lebih ketat dalam menerbitkan sertifikat tanah elektronik.

Pemerintah harus dapat menjamin validitas dan autentikasi data-data masyarakat yang mengajukan kepemilikan sertifikat tanah. Hal ini berlaku untuk penerbitan sertifikat baru maupun pergantian sertifikat tanah dari kertas menjadi

elektronik. Tidak mudah bagi pemerintah menjamin data-data yang diajukan oleh masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah. Biasanya, BPN menerima data masyarakat apa adanya. Karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah publikasi negatif, berbeda dengan negara-negara yang menggunakan sistem pendaftaran positif. Pendaftar bisa saja bukan pemilik tanah tersebut dan memiliki itikad buruk. Dengan begitu, pemilik tanah yang sebenarnya akan dirugikan. Yang penting dalam hal ini adalah apakah si pemegang sertifikat itu adalah pemegang data yang berhak dan dilindungi hukum.

Masalah yang juga menjadi perhatian dan kerap terjadi di lapangan ialah ketika seorang klien datang kepada Notaris/PPAT untuk meminta melakukan pengecekan sertifikat elektronik melalui aplikasi, hasil pengecekan sertifikat elektronik tersebut tidak dapat dikeluarkan karena disebutkan bahwa sertifikat elektronik tersebut tidak terdata pada sistem yang tentu saja karena hal ini berdampak pada penundaan penandatanganan Akta Jual Beli mengingat persyaratan untuk membuat akta belum terpenuhi. Hal ini tentu saja disatu sisi dapat merugikan klien karena proses transaksi jual belinya tertunda dan kemungkinan tidak dapat dilakukan padahal kesalahan ada pada aplikasi.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, fokus dari penelitian ini adalah terkait perlindungan hukum bagi pengguna jasa notaris/PPAT yang meminta untuk melakukan pengecekan sertifikat elektronik tetapi kemudian terjadi *error* pada aplikasi, yang akan dikaji lebih lanjut dalam suatu penelitian dalam rangka penulisan hukum dengan judul **“Perlindungan Hukum terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertifikat**

Elektronik yang *Error* pada Aplikasi”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang singkat yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa kelemahan-kelemahan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional dan Bagaimana solusinya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meminta untuk pengecekan sertifikat elektronik tetapi kemudian *error* pada aplikasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan-kelemahan penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional kemudian dicari solusinya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meminta untuk pengecekan sertifikat elektronik tetapi kemudian *error* pada aplikasi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada penulis pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya,

terkait perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meminta untuk pengecekan sertifikat elektronik tetapi kemudian *error* pada aplikasi.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT yang meminta untuk pengecekan sertifikat elektronik tetapi kemudian *error* pada aplikasi serta terkait analisa kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional dan solusinya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kajian tentang makna variabel judul penelitian dan dijabarkan melalui perumusan masalah serta tujuan penelitian, yang diharapkan dapat memberikan gambaran secara rinci serta pemahaman yang mengarah kepada variabel terkait permasalahan yang akan diteliti.

Kerangka konseptual ini diharapkan dapat membantu memberikan petunjuk yang efektif dan tepat bagi penulis dalam merumuskan masalah penelitian. Berikut adalah kerangka konseptual dalam penelitian ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban,

dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum. Menurut Soerojo Soekanto dan Sri Mamudji Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara.

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia⁵.

Secara sosiologis, perlindungan hukum muncul karena adanya

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

⁵ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hal. 3.

kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jaminan atas hak-haknya, terutama dalam menghadapi kemungkinan penyalahgunaan kekuasaan maupun pelanggaran dari pihak lain. Sedangkan secara filosofis, perlindungan hukum berakar pada ide dasar hukum itu sendiri, yaitu menciptakan keadilan, ketertiban, dan kepastian bagi seluruh warga negara.⁶

Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi perlindungan hukum normatif dan perlindungan hukum faktual. Perlindungan hukum normatif adalah jaminan yang diberikan melalui aturan tertulis, seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, maupun Peraturan Menteri. Sementara itu, perlindungan hukum faktual adalah bentuk perlindungan yang benar-benar dirasakan oleh masyarakat dalam praktik sehari-hari⁷. Dengan kata lain, suatu regulasi yang baik belum tentu memberikan perlindungan hukum yang efektif apabila tidak diimplementasikan secara konsisten.

2. Pengguna Jasa

Secara umum, pengguna jasa adalah orang perseorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah yang menerima manfaat dari suatu jasa tertentu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "pengguna jasa" berarti orang yang menggunakan jasa atau pelayanan yang disediakan oleh suatu pihak. Pengguna jasa juga dapat disebut sebagai pelanggan, konsumen, atau klien, tergantung pada konteksnya⁸.

⁶ Soerjono Soekanto, 2008, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 45.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 179.

⁸ https://kbbi.web.id/pengguna_jasa diakses pada tanggal 22 Mei 2025 pada pukul 13:43 WITA

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT terdapat di dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, yaitu dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang berbunyi :

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu”.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998). Perbuatan- perbuatan hukum dimaksud yang aktanya dibuat oleh PPAT menurut Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 adalah:

- 1) “Jual beli;
- 2) Tukar Menukar;
- 3) Hibah;

- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/hak Pakai atas Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
- 8) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.”

4. Sertifikat Elektronik

Definisi dari sertifikat elektronik tercantum dalam Pasal 1 ayat (9)

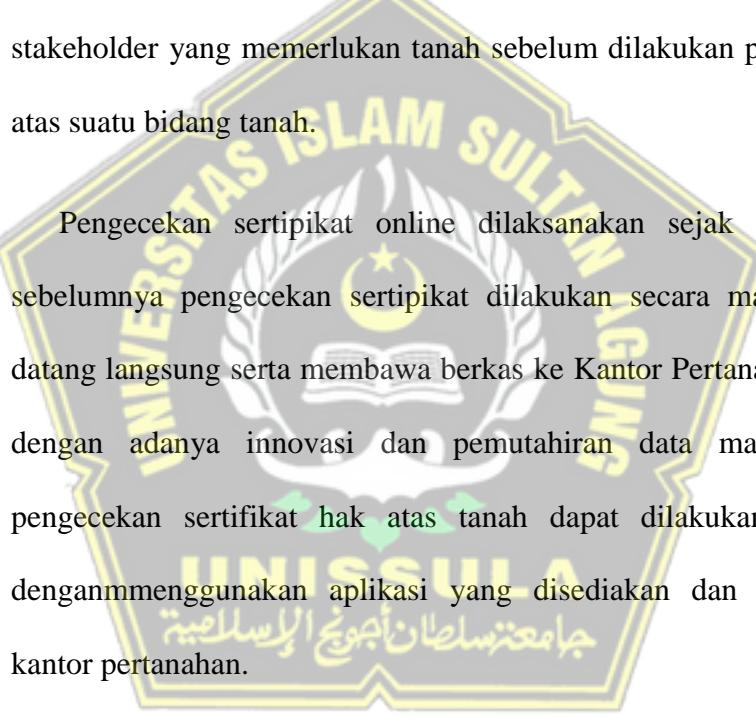
Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 : “Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik yang Data Fisiknya dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el”. Sertifikat elektronik sekiranya telah memenuhi standar tersebut sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 Angka 1 sampai 5 yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Adapun keadaan yang diterangkan pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini paparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertifikat dalam bentuk dokumen elektronik⁹.

⁹ Nur Hidayani Alimuddin, 2021, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, SASI, Vol. 27 Nomor 3, hal. 23, <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509> diakses pada tanggal 22 Mei 2025

Pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat didasarkan pada ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Hal ini dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah kepada calon pemegang hak selanjutnya sebagai pihak yang memerlukan tanah. Pengecekan dilakukan dengan memperhatikan kesesuaian antara sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Layanan pengecekan sertifikat online merupakan wujud nyata dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mengimplementasikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Petanahan secara Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan pengecekan sertifikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. Pelayanan pengecekan sertifikat dilaksanakan dengan menggunakan dana yang bersumber dari masyarakat sendiri (pemohon) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Manfaat kegiatan pengecekan sertifikat adalah untuk mengetahui status terakhir dari suatu bidang tanah yang sudah terdaftar/bersertifikat. Dari hasil pengecekan dapat diketahui kesesuaian data pada sertifikat dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada daftar umum pendaftaran tanah sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat atau stakeholder yang memerlukan tanah sebelum dilakukan perbuatan hukum atas suatu bidang tanah.



Pengecekan sertifikat online dilaksanakan sejak 01 April 2020, sebelumnya pengecekan sertifikat dilakukan secara manual dan harus datang langsung serta membawa berkas ke Kantor Pertanahan dan saat ini dengan adanya innovasi dan pemutahiran data maka pelaksanaan pengecekan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan secara online dengan menggunakan aplikasi yang disediakan dan terhubung pada kantor pertanahan.

5. Error

Error adalah kekeliruan atau kesalahan yang dilakukan baik dalam tindakan, pemikiran, atau hasil dari sesuatu. Menurut KBBI, “*Error*” dalam bahasa Inggris memiliki padanan kata “galat” dalam bahasa Indonesia. Kata “galat” diartikan sebagai kesalahan, kekeliruan, atau cacat¹⁰. *Error* dalam

¹⁰ <https://kbbi.web.id/error> diakses pada tanggal 22 Mei 2025 pada pukul 14:00 WITA

Pengecekan Sertifikat Elektronik dalam penelitian ini mengacu pada kesalahan atau gangguan teknis yang terjadi dalam sistem sertifikat elektronik yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat melakukan verifikasi atau pengecekan keabsahan sertifikat tanah secara digital.

6. Aplikasi

Aplikasi adalah Perangkat lunak yang dibuat untuk menjalankan fungsi atau tugas tertentu pada komputer, ponsel, atau perangkat digital lainnya. Seiring dengan perkembangan zaman, istilah aplikasi dalam hukum positif indonesia bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, telah banyak peraturan- peraturan yang mengatur mengenai aplikasi. Contohnya dalam pendaftaran tanah dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Indonesia sebagai negara hukum wajib untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya baik yang menetap di Indonesia maupun di luar Indonesia. Teori ini akan digunakan dalam permasalahan yang ada yaitu implementasi sertifikat tanah elektronik. Pengadaan aturan sertifikat elektronik menjadi perlindungan hukum bagi hak atas tanah. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semau hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sedangkan

menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum ¹¹Perlindungan hukum merupakan suatu konsep universal dari negara hukum. Pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif yang ada pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif ini sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena adanya perlindungan hukum yang pereventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

Menurut Dworkin, sebagaimana yang dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki menyatakan, “hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu”. Hakekat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham dan Rudolf Von Ihering, memandang bahwa, “hak adalah kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum”¹².

Dalam hal penerapan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan

¹¹ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal.10.

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 76

Pendaftaran Tanah harus memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat maupun pihak lain yang berkaitan dengan Penerapan Sertifikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sertifikat Elektronik sehingga teori ini dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

2. Teori Kepastian Hukum

Dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum. Teori ini akan menjawab salah satu permasalahan yang dibahas yaitu kepastian hukum atas sertifikat tanah yang dikeluarkan secara elektronik. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk¹³.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu

¹³ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 385

pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu¹⁴.

Dalam hal penerapan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah harus menjamin kepastian hukum dalam hal Penerapan Sertifikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau biasa *dikenal dengan* penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau *data sekunder* yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Menurut Peter Mahmud Marzuki, segala penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) adalah selalu normatif. Oleh karena itu, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini merupakan penelitian

¹⁴ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23

terhadap asas-asas dan sistematika hukum dengan mengkaji perundang-undangan tentang perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertifikat Elektronik yang *Error* pada aplikasi.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan dua model pendekatan yaitu, pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu mendekati permasalahan dari sudut konseptual¹⁵.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu mendekati permasalahan dari sudut hukum positif sehingga bahan utama yang akan dianalisis adalah instrumen-instrumen hukum baik terdiri dari instrument hukum nasional maupun instrumen hukum internasional tentang pemilu perspektif gender. Sedangkan Pendekatan konsep (*conceptual approach*), dilakukan dengan mengidentifikasi dan memahami segala konsep-konsep hukum yang ditemukan dalam doktrin-doktrin maupun pandangan-pandangan para sarjana.¹⁶

Pendekatan ini digunakan untuk membuat penilaian mengenai aturan yang ada sehingga terbuka ruang untuk dapat melakukan evaluasi kritis terhadap regulasi dalam hukum positif di Indonesia terkait perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertifikat Elektronik yang *Error* pada aplikasi.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 139.

¹⁶ *Ibid*, hal. 142.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini merupakan metode yuridis normatif, maka sumber dan jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data-data sekunder, yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer ialah bahan hukum yang mempunyai kaitan erat dengan penelitian ini yaitu :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanangan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

10) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bertujuan untuk mencari landasan teori atau konsep, meliputi :

- 1) Buku-buku mengenai Hukum Pertanahan Indonesia, buku-buku mengenai Sertifikat Elektronik, buku-buku mengenai Peraturan Jabatan Notaris, serta buku-buku mengenai metodologi penelitian.
 - 2) Hasil karya ilmiah, jurnal tentang Pertanahan.
 - 3) Hasil penelitian tentang Sertifikat Elektronik dan Perlindungan Hukum terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Bahan Hukum Tersier ialah sebagai sumber yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :
- 1) Kamus Hukum.
 - 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
 - 3) Kamus Bahasa Asing.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan atau studi dokumen. Menurut Abdulkadir Muhammad, “studi kepustakaan adalah pengakajian informasi tertulis

mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.”¹⁷ Penelitian terhadap studi dokumen untuk penulisan tesis ini yaitu dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, mengklarifikasi, dan menganalisis data untuk kemudian dilakukan pencatatan atau pengutipan. Studi pustaka dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu sumber data dan bahan hukum, lalu diidentifikasi dan inventarisasi.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Penelitian dengan teknik analisis kualitatif sebagaimana dikerjakan di dalam riset ini mengelola keseluruhan data yang terkumpul dengan baik dan dianalisis secara sistematis, digolongkan, dikategorisasikan dan diklasifikasikan, dan selanjutnya dihubungkan antara yang satu dengan yang lain, kemudian dilakukan interpretasi untuk memahami makna data, serta penafsiran dari perspektif dan pengetahuan peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data.¹⁸

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab dan setiap bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Berikut merupakan sistematika setiap bab :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat penjabaran tentang latar belakang masalah yang

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 81
¹⁸ Bambang Sunggono, 2001, Metode Penelitian Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 134

diteliti. Selanjutnya dikemukakan rumusan masalah, juga tujuan dan manfaat penelitian. Selain itu dijelaskan pula mengenai kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian tesis ini.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori dan dasar hukum yang digunakan sebagai “pisau analisis” untuk mengupas permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Penjelasan tersebut adalah berkaitan dengan perlindungan hukum, pengguna jasa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengecekan *online* sertifikat elektronik. Di samping itu, kajian dalam perspektif hukum Islam turut disertakan untuk memperkaya analisis normatif, khususnya terkait prinsip keadilan, kejujuran, dan perlindungan hak atas harta (al-māl). Dalam khazanah fikih muamalah, perlindungan terhadap kepemilikan menjadi aspek fundamental, sebagaimana ditegaskan dalam kaidah *hifz al-māl* sebagai salah satu tujuan utama maqāṣid al-syarī‘ah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan analisis terkait rumusan masalah dalam penelitian. Pada bagian awal dibahas mengenai perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertifikat Elektronik yang *Error* pada aplikasi. Adapun bagian selanjutnya berisikan analisis mengenai kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan tesis yang memuat simpulan dan saran guna memberikan pengayaan dalam kajian akademik, khususnya tentang perlindungan hukum terhadap pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pengecekan Sertipikat Elektronik yang *Error* pada aplikasi.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep fundamental dalam negara hukum yang memiliki tujuan menjamin hak-hak warga negara dari segala bentuk pelanggaran, baik oleh sesama warga negara maupun oleh penguasa. Dalam konteks hukum positif Indonesia, perlindungan hukum tidak hanya berbentuk pengakuan formal terhadap hak-hak individu, tetapi juga harus disertai dengan adanya jaminan dan mekanisme hukum untuk menegakkan serta melindungi hak-hak tersebut apabila dilanggar. Perlindungan hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Perlindungan hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau das sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif adalah upaya untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak

sebelum terjadi sengketa, seperti pemberian akses informasi, prosedur pelayanan yang transparan, dan pengawasan administratif. Sedangkan perlindungan hukum represif adalah mekanisme yang digunakan setelah terjadinya pelanggaran, seperti pengaduan, keberatan, gugatan ke pengadilan, atau pemulihhan hak melalui putusan hukum yang mengikat.¹⁹ Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰ Lebih lanjut, dalam negara hukum (*rechtsstaat*), keberadaan perlindungan hukum merupakan pengejawatan dari asas *due process of law* yakni keharusan segala tindakan pemerintah maupun individu tunduk pada hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Tanpa perlindungan hukum, warga negara berada dalam posisi yang rentan terhadap penyalahgunaan kekuasaan atau kesalahan sistem administratif. Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

²⁰ Dominikus Rato, 2020, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59
26

keadilan.

Perlindungan hukum juga mencakup jaminan terhadap hak-hak atas benda, salah satunya adalah hak atas tanah. Dalam konteks pertanahan, perlindungan hukum sangat penting karena status kepemilikan tanah berdampak langsung terhadap aspek sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat. Ketika terjadi transisi dari sistem manual ke sistem elektronik dalam administrasi pertanahan, maka tanggung jawab negara untuk memberikan perlindungan hukum harus semakin diperkuat, terutama terhadap potensi kesalahan teknologi atau sistem digital yang digunakan oleh instansi resmi.

Dengan demikian, perlindungan hukum merupakan kebutuhan mutlak dalam setiap proses pelayanan publik, termasuk dalam pelaksanaan digitalisasi pertanahan. Perlindungan ini mencakup hak atas informasi yang jelas, kejelasan prosedur, jaminan keamanan data, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil apabila terjadi pelanggaran hak masyarakat.

2. Fungsi Perlindungan Hukum

Selain memiliki tujuan untuk menjamin hak dan kepastian hukum bagi masyarakat, perlindungan hukum juga memiliki sejumlah fungsi penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Fungsi ini menunjukkan bagaimana hukum bekerja secara nyata dalam menciptakan keteraturan, keadilan, dan kepastian hukum bagi semua pihak. Berikut adalah beberapa fungsi dari perlindungan hukum yaitu:

a. Fungsi Preventif (pencegahan)

Fungsi ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau konflik antar subjek hukum. Melalui regulasi yang jelas, masyarakat memiliki pedoman untuk bersikap dan bertindak sesuai hukum, sehingga dapat menghindari tindakan melawan hukum atau perbuatan yang merugikan pihak lain.²¹

b. Fungsi Represif (Pemulihan)

Fungsi ini berkaitan dengan penegakan hukum ketika terjadi pelanggaran. Tujuan utamanya adalah memulihkan hak-hak yang telah dilanggar dan memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran hukum. Fungsi ini menjamin bahwa setiap individu yang mengalami kerugian berhak mendapatkan keadilan dan pemulihan. Perlindungan hukum represif diberikan melalui proses peradilan atau upaya administratif untuk mengembalikan hak yang hilang dan memberikan ganti rugi.²²

c. Fungsi Edukatif

Perlindungan hukum juga berfungsi sebagai sarana pendidikan hukum bagi masyarakat. Melalui pemahaman hukum yang baik, masyarakat diharapkan mengetahui hak dan kewajiban mereka serta memiliki kesadaran hukum untuk tidak melakukan perbuatan melanggar hukum. Atau dapat dikatakan hukum memiliki fungsi mendidik agar masyarakat

²¹ Op.cit., hlm. 29

²² Ibid., hlm. 30

tidak hanya takut pada sanksi, tetapi memahami nilai dan tujuan hukum itu sendiri.²³

d. Fungsi Integratif

Fungsi ini berarti hukum bekerja untuk menyatukan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Dalam hubungan antara pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat, perlindungan hukum menjamin semua pihak berada dalam kerangka hukum yang sama, sehingga tercipta keadilan dan stabilitas sosial.

e. Fungsi Legitimasi Kekuasaan

Hukum juga menjadi alat untuk membatasi dan mengawasi kekuasaan negara, agar tidak bertindak sewenang-wenang. Negara hukum mengharuskan semua tindakan kekuasaan memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.²⁴ Perlindungan hukum memastikan bahwa pemerintah bertindak harus berdasarkan hukum yang berlaku, termasuk dalam memberikan layanan kepada masyarakat melalui sistem elektronik.

3. Tujuan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum memiliki peran strategis dalam menjamin terciptanya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Tujuan dari perlindungan hukum tidak hanya sebatas memberikan rasa aman

²³ Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 15.

²⁴ Jimly Asshiddiqie, 2006, Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 48

bagi setiap individu, tetapi juga menciptakan sistem hukum yang adil dan berkeadilan sosial. Secara umum, tujuan perlindungan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Menjamin Kepastian Hukum

Perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa setiap orang diperlakukan secara adil dan setara di hadapan hukum. Dengan adanya norma dan peraturan yang mengatur secara tegas, masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajibannya dalam setiap tindakan hukum. Perlindungan hukum diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat yang demokratis.²⁵

b. Memberikan Rasa Aman dan Perlindungan bagi Subjek Hukum

Setiap orang yang berinteraksi dalam masyarakat, termasuk dalam bidang pertanahan dan teknologi digital, memiliki hak atas perlindungan dari segala bentuk penyalahgunaan kewenangan atau kerugian yang tidak seharusnya terjadi.

c. Menegakkan Keadilan

Salah satu tujuan utama dari perlindungan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan substantif. Dalam hal terjadi pelanggaran atau kerugian, hukum memberikan mekanisme penyelesaian sengketa dan pemulihian hak-hak yang dilanggar.

²⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 25

d. Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kekuasaan

Perlindungan hukum menjadi alat kontrol terhadap tindakan negara atau pejabat publik agar tidak bertindak secara sewenang-wenang terhadap warga negara.

e. Melindungi Hak Asasi Manusia

Hukum menjamin hak-hak dasar warga negara, sebagaimana tercantum dalam konstitusi dan peraturan perundang-undangan. Hal ini termasuk hak atas informasi, kepemilikan, serta akses terhadap layanan publik yang transparan dan bertanggungjawab.

B. Tinjauan Umum Tentang Pengguna Jasa

1. Pengertian tentang Pengguna Jasa

Secara umum, pengguna jasa dapat diartikan sebagai subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum, yang memperoleh pelayanan profesional dari penyedia jasa tertentu, berdasarkan perjanjian atau hubungan hukum yang telah disepakati. Dalam hal ini, hubungan hukum tersebut adalah hubungan pemberi kuasa atau hubungan keperdataan berdasarkan perikatan antara PPAT dan pengguna jasanya.

Dalam konteks hubungan hukum antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan masyarakat, istilah pengguna jasa merujuk pada pihak yang meminta dan menggunakan layanan hukum dari PPAT dalam rangka pelaksanaan perbuatan hukum tertentu, khususnya di bidang pertanahan, seperti jual beli, hibah, tukar-

menukar, atau peralihan hak atas tanah lainnya.

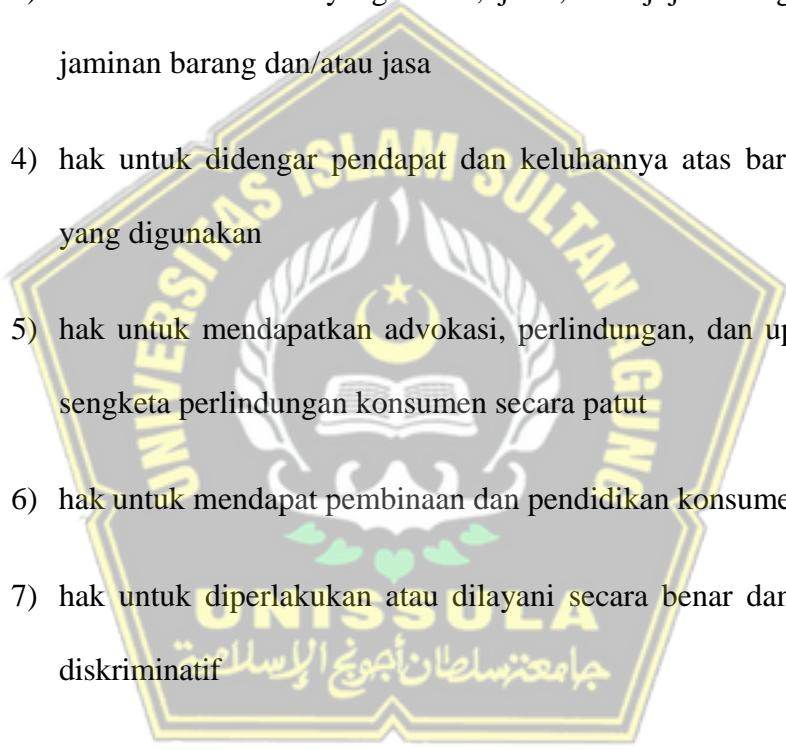
Dalam praktiknya, pengguna jasa PPAT memiliki hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat dari hubungan hukum tersebut, termasuk hak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi kerugian akibat kesalahan administratif, gangguan sistem elektronik, atau kelalaian dalam proses verifikasi dan validasi dokumen elektronik.

Ketika pengguna jasa mengalami kendala, seperti error dalam pengecekan sertifikat elektronik melalui aplikasi yang digunakan oleh PPAT, maka menjadi penting untuk membahas sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pengguna jasa tersebut. Hal ini karena pengguna jasa berposisi sebagai pihak yang bergantung pada keakuratan sistem yang disediakan oleh instansi pemerintah (dalam hal ini BPN), melalui perantara atau bantuan hukum PPAT.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, hubungan antara pengguna jasa dan pemberi jasa didasarkan pada perikatan perdata yang sah, sehingga mengikat secara hukum kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing.

2. Hak dan Kewajibkan Pengguna Jasa

Sebagai subjek hukum, pengguna jasa memiliki hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum dengan PPAT. Hak-hak dan kewajiban ini telah diatur dalam Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu :

- 
- 1) hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa
 - 2) hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan
 - 3) hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
 - 4) hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
 - 5) hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
 - 6) hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen
 - 7) hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
 - 8) hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
 - 9) hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.²⁶

²⁶ Pasal 4 Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Adapun mengenai kewajiban diatur dalam pasal 5 yaitu:

- 1) membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
- 2) beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
- 3) membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
- 4) mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.²⁷

Selain hak dan kewajiban yang bersifat normatif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, dalam praktiknya pengguna jasa PPAT juga memiliki kedudukan strategis dalam menjaga kelancaran administrasi pertanahan. Misalnya, ketika pengguna jasa tidak melengkapi dokumen atau menunda pembayaran biaya administrasi, hal tersebut dapat menghambat proses penandatanganan akta dan bahkan berdampak pada tertundanya pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, kepatuhan pengguna jasa bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang berimplikasi pada sah atau tidaknya suatu akta.²⁸ Hak pengguna jasa juga dapat berkembang seiring dengan adanya digitalisasi layanan pertanahan. Dengan diterapkannya sistem elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengguna jasa berhak memperoleh akses terhadap informasi secara cepat melalui aplikasi resmi. Hal ini memperkuat asas keterbukaan dan akuntabilitas, di mana PPAT berkewajiban memastikan bahwa data yang

²⁷ Pasal 5 No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

²⁸ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal. 176.

dimasukkan ke dalam sistem adalah benar dan sesuai dengan dokumen yang diberikan oleh pengguna jasa.²⁹

Kewajiban lain yang seringkali kurang diperhatikan oleh pengguna jasa adalah memberikan kuasa yang jelas dan tertulis apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir secara langsung. Pemberian kuasa ini harus memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, dan apabila kuasa diberikan secara elektronik, maka harus memenuhi ketentuan mengenai tanda tangan elektronik yang sah menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).³⁰ Hal ini menunjukkan bahwa pengguna jasa tidak hanya berhubungan dengan PPAT secara administratif, tetapi juga dituntut memahami aspek hukum dari tindakan yang mereka lakukan.

Di sisi lain, hak pengguna jasa untuk mendapatkan kepastian hukum menjadi sangat penting ketika muncul permasalahan sertifikat, misalnya adanya sertifikat ganda, kesalahan penulisan data, atau sengketa kepemilikan. Dalam kondisi ini, akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan. Oleh karena itu, pengguna jasa berhak menuntut pertanggungjawaban apabila PPAT lalai atau tidak teliti dalam menjalankan tugasnya.

²⁹ Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Layanan Elektronik di Bidang Pertanahan

³⁰ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Dengan demikian, hubungan antara pengguna jasa dan PPAT bukan sekadar hubungan transaksional, tetapi juga hubungan hukum yang menimbulkan tanggung jawab timbal balik. Apabila pengguna jasa melaksanakan kewajibannya secara benar, maka hak-haknya akan terlindungi secara optimal, sebaliknya apabila kewajibannya diabaikan, maka kedudukannya sebagai pihak dalam akta menjadi rentan untuk dipersoalkan secara hukum.³¹

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

1. Pengertian umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyatakan bahwa PPAT 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.

Keberadaan PPAT sangat penting dalam sistem hukum pertanahan nasional karena bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak hanya membuat akta sebagai bentuk

³¹ rachmadi Usman, 2012, Hukum Perjanjian dalam UU ITE, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 94

administrasi, tetapi juga bertanggung jawab atas keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, termasuk memastikan identitas para pihak, legalitas objek hukum tanah, serta kelengkapan dokumen yang diperlukan.

Dasar hukum yang mengatur jabatan dan kewenangan PPAT tidak hanya berasal dari satu peraturan saja, melainkan merupakan kumpulan norma yang saling melengkapi. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan fondasi utama sistem pertanahan di Indonesia yang meskipun tidak menyebutkan PPAT secara eksplisit, tetapi menekankan pentingnya pendaftaran tanah dan perlindungan hukum hak atas tanah. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan landasan mengenai pentingnya bukti tertulis dalam proses pendaftaran tanah, yang dilaksanakan melalui akta yang dibuat oleh PPAT.

Regulasi yang secara khusus mengatur tentang jabatan PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang secara rinci mengatur pengangkatan, wewenang, wilayah kerja, serta jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT. Di samping itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 memperjelas aspek administratif mengenai pengangkatan, perpindahan, dan pemberhentian PPAT agar sesuai dengan kebutuhan tata kelola pertanahan yang lebih baik dan modern. Dari aspek hukum perdata, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar bahwa akta yang dibuat oleh PPAT termasuk dalam kategori akta otentik, yaitu akta yang

dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dan waktu sesuai ketentuan undang-undang.

Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Dengan dasar hukum yang kuat tersebut, jabatan PPAT menempati posisi strategis dalam mendukung tertib administrasi pertanahan serta menjadi pilar utama dalam mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah.

Menurut Budi Harsono, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani Masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³²

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas utama PPAT adalah membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.³³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting dalam sistem pertanahan di Indonesia, khususnya dalam hal pencatatan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Tugas utama PPAT adalah membuat akta otentik

³² Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya : jilid I, Djambatan, Jakarta, hal. 486

³³ Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016

sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data di Kantor Pertanahan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Dengan demikian, tugas PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki fungsi hukum yang sangat strategis.

Kewenangan PPAT meliputi pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, serta penghapusan hak atas tanah, antara lain :

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar-menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan ke dalam badan hukum (inbreng)
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Hak Milik
- g. Akta pemberian Hak Tanggungan serta surat kuasa membebankan Hak Tanggungan.³⁴

³⁴ pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 18 Tahun 2021

Dalam melaksanakan kewenangannya, PPAT berkewajiban memastikan keabsahan data para pihak, kejelasan status hukum atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, serta memverifikasi bahwa seluruh dokumen pendukung telah lengkap dan sah menurut hukum. PPAT juga bertanggung jawab untuk menolak pembuatan akta apabila terdapat unsur ketidakjelasan, ketidaksesuaian, atau potensi sengketa di kemudian hari, sesuai prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab moral jabatan. Selain itu, PPAT juga wajib melaporkan akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam peraturan teknis oleh Kementerian ATR/BPN.

Ketidak-telitian PPAT dapat berupa kesalahan administratif, seperti kelalaian dalam memeriksa keabsahan identitas para pihak, tidak mencocokkan sertifikat dengan data dalam buku tanah, atau tidak memastikan status tanah yang hendak diperjualbelikan bebas dari sengketa maupun beban hak tanggungan. Hal-hal tersebut meskipun tampak sederhana, sesungguhnya memiliki dampak besar. Misalnya, jika PPAT tidak teliti memeriksa sertifikat yang ternyata telah diblokir atau dalam sengketa, maka akta yang dibuat dapat dianggap cacat hukum. Akibatnya, peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta tersebut dapat dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Selain itu, ketidak-telitian PPAT juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administratif, maupun etika jabatan. Dari sisi perdata, PPAT dapat dituntut ganti rugi apabila kelalaianya mengakibatkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan. Dari sisi administratif, PPAT dapat dikenakan sanksi mulai dari teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bahkan, dari sisi etika profesi, ketidak-telitian dapat mencoreng integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap jabatan PPAT.

Dalam praktiknya, Mahkamah Agung juga telah menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi asas-asas akta otentik, yaitu kepastian, ketelitian, dan keabsahan formal. Tanpa ketelitian, akta PPAT dapat kehilangan nilai otentiknya. Oleh karena itu, PPAT dituntut tidak hanya sekadar menjalankan prosedur formal, melainkan juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memastikan kebenaran serta keabsahan setiap data yang dituangkan dalam akta. Sebagaimana dikemukakan oleh Urip Santoso, keberadaan akta PPAT merupakan alat bukti tertulis yang sangat kuat dalam hukum pertanahan, sehingga keakuratan dan ketelitian menjadi syarat utama bagi sahnya akta tersebut.³⁵

PPAT juga memiliki kewajiban terkait aspek perpajakan, yaitu memastikan bahwa kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh para pihak telah diselesaikan sebelum akta ditandatangani. Hal ini penting karena akta PPAT tidak sah dijadikan dasar

³⁵ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 145.

pendaftaran hak jika kewajiban perpajakan belum terpenuhi.³⁶ Dengan demikian, PPAT turut berperan dalam mendukung sistem penerimaan negara dan penertiban administrasi keuangan dalam transaksi pertanahan.

Oleh karena akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum sempurna, maka PPAT bertanggung jawab secara hukum atas isi akta yang dibuatnya. Jika PPAT lalai atau dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta, maka ia dapat dikenai sanksi administratif seperti teguran atau pencabutan jabatan, bahkan dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana atau perdata apabila akta tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak.³⁷ Oleh karena itu, pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT harus dilandasi oleh profesionalisme, integritas, serta pemahaman mendalam terhadap hukum pertanahan dan hukum perjanjian.

3. Kedudukan Hukum PPAT

Kedudukan hukum PPAT dalam sistem hukum Indonesia memiliki sifat yang spesifik dan strategis, yaitu sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. PPAT bukan merupakan pejabat negara dalam arti birokrasi pemerintahan, namun juga bukan sepenuhnya profesi swasta. PPAT menjalankan fungsi publik yang melekat padanya berdasarkan pelimpahan kewenangan dari negara melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

³⁶ Direktorat Jenderal Pajak, “Perpajakan atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”, www.pajak.go.id, diakses 28 Juli 2025 pukul 10:30 WITA

³⁷ Siti Sundari Rangkuti, 2010, Kode Etik dan Tanggung Jawab Profesi Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 78.

Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016, yang menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam konteks ini, PPAT bukanlah aparatur sipil negara atau pegawai pemerintah, melainkan pejabat fungsional yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala BPN untuk menjalankan fungsi tertentu dalam sistem pertanahan nasional.

Dari sudut pandang hukum perdata, akta yang dibuat oleh PPAT termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.³⁸ Oleh karena itu, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum dan menjadi alat bukti utama dalam setiap permasalahan hukum terkait peralihan atau pembebasan hak atas tanah. Kedudukan PPAT dalam sistem hukum Indonesia bersifat strategis namun terbatas, karena wilayah kerjanya dibatasi berdasarkan wilayah administratif tertentu yang ditentukan saat pengangkatan. Apabila PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut kehilangan sifat keotentikannya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan.³⁹

Dalam praktiknya, PPAT sering dianggap sebagai mitra dari Kantor Pertanahan dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam

³⁸ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁹ Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, posisi hukum PPAT bukan sebagai bawahan Kepala Kantor Pertanahan, melainkan sebagai mitra kerja horizontal dalam sistem pelayanan publik pertanahan⁴². Penyebutan PPAT sebagai "membantu" Kepala Kantor Pertanahan dalam regulasi justru menciptakan persepsi keliru mengenai subordinasi, padahal secara normatif PPAT adalah pejabat mandiri yang tunduk langsung kepada ketentuan perundang-undangan, bukan kepada struktur hierarkis ATR/BPN.⁴⁰

PPAT juga memainkan peran penting dalam menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Dalam banyak kasus sengketa pertanahan, keberadaan akta PPAT menjadi pembeda utama yang menentukan validitas transaksi dan kekuatan bukti di pengadilan.⁴¹ Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh PPAT bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga menjadi manifestasi tanggung jawab hukum dan moral seorang pejabat publik.

Kedudukan hukum PPAT bersifat independen, fungsional, dan strategis sebagai perpanjangan tangan negara dalam pelaksanaan hukum pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan integritas, karena akta yang dibuat tidak hanya berdampak bagi para pihak secara langsung, tetapi juga bagi pihak ketiga dan kepentingan hukum jangka panjang di bidang pertanahan.

⁴⁰ D.A. Tinindra, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap PPAT dalam Sengketa Kepemilikan Tanah, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, <https://repository.unissula.ac.id/37146/>, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 18.12 WITA

⁴¹ R.A. Saputri, 2019, Rekonstruksi Kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, <https://repository.unissula.ac.id/15604/>, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 18.00 WITA

4. Peran PPAT dalam Penerapan Pendaftaran Tanah Elektronik

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, setiap pemegang hak dapat memperoleh bukti otentik berupa sertifikat yang memiliki kekuatan hukum dan menjadi alat bukti yang kuat di hadapan pengadilan. Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan modernisasi sistem pendaftaran tanah dengan mengembangkan pendaftaran tanah elektronik. Penerapan sistem ini menuntut adanya perubahan mendasar dalam praktik administrasi pertanahan, termasuk dalam hal peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait peralihan dan pembebasan hak atas tanah.

PPAT memiliki kedudukan strategis karena akta yang dibuatnya merupakan pintu awal bagi proses pendaftaran tanah di BPN. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, maupun pembebasan hak tanggungan tidak akan memiliki kekuatan hukum penuh tanpa dituangkan dalam akta PPAT. Dalam konteks pendaftaran tanah elektronik, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi salah satu dokumen dasar yang harus dimasukkan ke dalam sistem elektronik BPN. Oleh karena itu, peran PPAT tidak hanya sebatas membuat akta secara administratif, tetapi juga memastikan akta

tersebut dapat terintegrasi secara sah dan benar dalam sistem digital.⁴²

a) PPAT sebagai Penghubung antara Masyarakat dan BPN

Dalam penerapan pendaftaran tanah elektronik, PPAT berperan sebagai penghubung utama antara masyarakat sebagai pemegang hak dan BPN sebagai lembaga yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Masyarakat yang hendak melakukan transaksi pertanahan biasanya tidak berhubungan langsung dengan BPN, melainkan melalui PPAT. Melalui PPAT, masyarakat menyerahkan dokumen, identitas diri, dan data tanah yang menjadi objek peralihan. Data inilah yang kemudian diproses oleh PPAT untuk dibuatkan akta, lalu diajukan ke BPN agar terbit sertifikat elektronik.

Peran penghubung ini menuntut PPAT untuk tidak hanya memahami aspek hukum peralihan hak atas tanah, tetapi juga menguasai mekanisme administratif dan teknis dalam layanan elektronik. Misalnya, PPAT harus dapat mengunggah dokumen, mengisi data secara digital, serta memastikan keaslian tanda tangan elektronik sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).⁴³ Dengan kata lain, PPAT berfungsi sebagai jembatan yang menjamin agar setiap transaksi pertanahan dapat tercatat dengan benar dalam sistem BPN.

b) Tanggung Jawab dalam Menjamin Keabsahan Dokumen

Salah satu peran penting PPAT dalam pendaftaran tanah elektronik adalah menjamin keabsahan dokumen yang diajukan ke BPN. Dalam sistem konvensional, BPN masih melakukan pemeriksaan fisik terhadap dokumen-

⁴² Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

⁴³ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

dokumen, sementara dalam sistem elektronik, validasi dokumen lebih mengandalkan data digital yang dimasukkan. Hal ini menuntut PPAT untuk bekerja lebih teliti dan berhati-hati, karena apabila terdapat kesalahan input atau ketidaklengkapan dokumen, maka dapat berimplikasi pada penolakan pendaftaran atau bahkan sengketa di kemudian hari.⁴⁴

Keabsahan dokumen ini juga mencakup kebenaran materiil data para pihak, objek tanah, serta jenis hak yang dialihkan atau dibebankan. Dengan demikian, PPAT memiliki peran sebagai gatekeeper yang memastikan bahwa hanya transaksi yang sah secara hukum yang dapat masuk ke dalam sistem elektronik BPN. Peran ini menunjukkan bahwa PPAT tidak sekadar pejabat administratif, tetapi juga aparat penegak hukum yang menjalankan fungsi preventif untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

c) Adaptasi PPAT terhadap Digitalisasi

Transformasi digital dalam layanan pertanahan menuntut PPAT untuk melakukan adaptasi kelembagaan maupun personal. Adaptasi kelembagaan berarti bahwa kantor PPAT harus membangun sistem administrasi internal yang mampu mendukung pelayanan berbasis elektronik, misalnya dengan menyiapkan perangkat teknologi, jaringan internet yang memadai, serta staf yang terampil dalam mengoperasikan aplikasi pertanahan elektronik.

Sedangkan adaptasi personal berarti bahwa PPAT sebagai pejabat publik harus meningkatkan pengetahuan dan keterampilan dalam bidang teknologi informasi. Hal ini penting agar PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat

⁴⁴ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal. 176

akta, tetapi juga sebagai operator yang memastikan integrasi dokumen ke dalam sistem BPN berjalan lancar. Keterlambatan PPAT dalam beradaptasi dapat menghambat tujuan pemerintah dalam mewujudkan pendaftaran tanah yang modern, transparan, dan efisien.⁴⁵

d) PPAT dan Aspek Perlindungan Hukum

Akta PPAT merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif karena memberikan kepastian bagi para pihak yang melakukan transaksi. Dalam sistem elektronik, fungsi perlindungan hukum ini menjadi semakin penting karena data yang tersimpan dalam sistem BPN akan menjadi dasar bagi terbitnya sertifikat elektronik. Dengan demikian, apabila akta PPAT dibuat secara tidak benar, maka perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada para pihak justru tidak akan tercapai.

Selain perlindungan preventif, PPAT juga memiliki kontribusi terhadap perlindungan hukum represif. Apabila di kemudian hari terjadi sengketa, akta PPAT dapat dijadikan alat bukti otentik di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT tidak hanya berhenti pada tahap pendaftaran tanah, tetapi juga memiliki implikasi jangka panjang dalam hal kepastian hukum dan penyelesaian sengketa.⁴⁶

5. Tantangan Peran PPAT dalam Pendaftaran Tanah Elektronik

Meskipun peran PPAT sangat penting, penerapan pendaftaran tanah elektronik juga menghadapi sejumlah tantangan. Pertama, masih terdapat kesenjangan infrastruktur teknologi di beberapa daerah, sehingga tidak semua PPAT dapat mengakses sistem elektronik dengan lancar. Kedua, tingkat literasi

⁴⁵ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal. 176

⁴⁶ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Layanan Elektronik di Bidang Pertanahan

digital di kalangan PPAT maupun stafnya masih bervariasi, sehingga dibutuhkan pelatihan dan sosialisasi yang berkesinambungan. Ketiga, terdapat potensi risiko keamanan data, seperti kebocoran informasi atau pemalsuan dokumen elektronik, yang memerlukan sistem pengamanan siber yang kuat.⁴⁷

Transformasi digital dalam bidang pertanahan melalui penerapan pendaftaran tanah secara elektronik merupakan salah satu langkah strategis pemerintah Indonesia untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta kepastian hukum dalam pelayanan publik. Sistem ini diatur antara lain melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang menegaskan bahwa dokumen pertanahan ke depan akan beralih dari bentuk fisik ke bentuk digital. Perubahan ini tentu membawa dampak signifikan terhadap peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selama ini berfungsi sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik terkait peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

Meskipun sistem elektronik membawa banyak manfaat, seperti efisiensi waktu, kemudahan akses, dan peningkatan akurasi data, penerapannya juga menghadirkan berbagai tantangan yang harus dihadapi oleh PPAT. Tantangan ini dapat dilihat dari berbagai aspek, mulai dari infrastruktur teknologi, kapasitas sumber daya manusia, regulasi, hingga perlindungan hukum dan keamanan data.

⁴⁷ Rachmadi Usman, 2012, Hukum Perjanjian dalam UU ITE, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 94

a. Keterbatasan Infrastruktur Teknologi

Salah satu tantangan utama bagi PPAT dalam menghadapi pendaftaran tanah elektronik adalah keterbatasan infrastruktur teknologi. Tidak semua kantor PPAT memiliki sarana dan prasarana yang memadai untuk mengakses sistem elektronik BPN, terutama di daerah-daerah yang masih menghadapi kendala jaringan internet. Perbedaan kualitas infrastruktur ini menyebabkan adanya kesenjangan antara PPAT di perkotaan dengan PPAT di daerah pedesaan.

Selain jaringan internet, ketersediaan perangkat keras (hardware) dan perangkat lunak (software) juga menjadi persoalan. Sistem elektronik membutuhkan komputer dengan spesifikasi tertentu, scanner berkualitas tinggi untuk digitalisasi dokumen, serta perangkat keamanan seperti token tanda tangan digital. Apabila PPAT tidak memiliki sarana yang memadai, maka menimbulkan pelayanan kepada masyarakat pegguna jasa PPAT akan terhambat.

b. Literasi Digital PPAT dan Staf

Tantangan berikutnya adalah tingkat literasi digital PPAT beserta stafnya. Selama ini, sebagian besar PPAT terbiasa dengan sistem manual yang mengandalkan dokumen fisik. Perubahan menuju sistem elektronik menuntut adanya kemampuan baru dalam mengoperasikan aplikasi, mengunggah dokumen digital, menggunakan tanda tangan elektronik, serta memastikan validitas data yang dimasukkan ke dalam sistem.

Kurangnya keterampilan di bidang teknologi informasi dapat menyebabkan kesalahan teknis, seperti salah input data atau kegagalan mengunggah dokumen. Kesalahan tersebut dapat berdampak serius, misalnya penolakan permohonan oleh

sistem BPN atau bahkan munculnya sengketa apabila data yang dimasukkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

c. Regulasi yang Belum Komprehensif

Tantangan lain yang dihadapi PPAT adalah keterbatasan regulasi yang mengatur pendaftaran tanah elektronik. Memang telah diterbitkan beberapa peraturan, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, namun pada praktiknya masih banyak hal yang belum diatur secara rinci. Misalnya, terkait legalitas dokumen hasil pemindaian, keabsahan tanda tangan elektronik, serta prosedur jika terjadi kegagalan sistem.

Ketidakjelasan regulasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT berisiko disalahkan apabila terjadi kesalahan administrasi akibat sistem yang belum stabil atau aturan yang multitafsir. Padahal, PPAT sebagai pejabat umum dituntut bekerja berdasarkan prinsip kepastian hukum.

d. Keamanan Data dan Risiko Siber

Dalam pendaftaran tanah elektronik, seluruh dokumen dan data pertanahan akan tersimpan dalam bentuk digital. Kondisi ini menghadirkan tantangan baru berupa risiko keamanan data dan potensi serangan siber. Kebocoran data pertanahan dapat menimbulkan kerugian besar bagi masyarakat, misalnya munculnya sertifikat ganda atau penyalahgunaan identitas.

PPAT dituntut untuk memiliki sistem pengamanan data internal, seperti penggunaan perangkat lunak antivirus, enkripsi dokumen, serta prosedur penyimpanan data yang aman. Namun, tidak semua PPAT memiliki kemampuan teknis maupun sumber daya untuk memastikan keamanan data. Hal ini menimbulkan kekhawatiran, karena jika terjadi kebocoran atau manipulasi data,

Maka integritas akta yang dibuat PPAT juga akan dipertanyakan.⁴⁸

e. Keterbatasan Koordinasi dengan BPN

Koordinasi antara PPAT dan BPN juga masih menjadi tantangan dalam penerapan sistem elektronik. Dalam praktiknya, sering terjadi kendala teknis pada aplikasi BPN, seperti sistem yang lambat, server down, atau ketidakcocokan format dokumen. Ketika hal ini terjadi, PPAT sering kali kesulitan mendapatkan solusi cepat karena belum adanya mekanisme koordinasi yang efektif antara PPAT dan petugas BPN.

Kurangnya koordinasi ini dapat menimbulkan dampak pada masyarakat pengguna jasa, seperti terhambatnya penerbitan sertifikat elektronik atau munculnya biaya tambahan akibat keterlambatan.

6. Pertanggungjawaban Hukum PPAT

Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang besar terhadap akta yang dibuatnya. Dalam sistem manual, PPAT sudah terbiasa menghadapi risiko hukum jika akta yang dibuat terbukti tidak sah. Dalam sistem elektronik, risiko ini menjadi semakin kompleks karena adanya kemungkinan kesalahan input data, kegagalan sistem, atau manipulasi elektronik.

Pertanyaan yang sering muncul adalah sejauh mana PPAT bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan yang bukan disebabkan olehnya, melainkan oleh sistem elektronik BPN. Misalnya, jika dokumen sudah benar tetapi sistem salah memproses, siapakah yang akan bertanggung jawab atas hal tersebut, maka ketidakjelasan ini menimbulkan keraguan dan dapat mengurangi rasa aman PPAT

⁴⁸ Rachmadi Usman, 2012, Hukum Perjanjian dalam UU ITE, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 105.

dalam menjalankan tugasnya.

7. Resistensi dari Pengguna Jasa

Selain tantangan dari sisi internal PPAT, terdapat pula resistensi dari masyarakat pengguna jasa. Sebagian masyarakat masih belum terbiasa dengan sistem digital, sehingga lebih percaya pada dokumen fisik seperti sertifikat tanah konvensional. Resistensi ini dapat menimbulkan hambatan dalam praktik, karena PPAT harus meyakinkan para pihak mengenai legalitas dokumen elektronik.

Di sisi lain, masih ada kekhawatiran masyarakat terkait potensi pemalsuan dokumen digital, keamanan data, dan keabsahan sertifikat elektronik di hadapan hukum.

8. Kesenjangan Kapasitas antar PPAT

Tidak semua PPAT memiliki kemampuan dan kesiapan yang sama dalam menghadapi digitalisasi. Ada PPAT yang cepat beradaptasi dengan teknologi, tetapi ada pula yang mengalami kesulitan karena faktor usia, keterbatasan kemampuan digital, atau kurangnya dukungan staf. Kesenjangan ini menimbulkan perbedaan kualitas layanan antar PPAT, yang pada akhirnya dapat berdampak pada ketidakmerataan efektivitas pendaftaran tanah elektronik di seluruh Indonesia.

9. Tantangan Etika dan Profesionalisme

Selain tantangan teknis, penerapan sistem elektronik juga menuntut peningkatan etika dan profesionalisme PPAT. Dalam sistem manual, masih terdapat ruang bagi praktik penyalahgunaan wewenang, seperti manipulasi dokumen atau pungutan liar. Dengan adanya sistem elektronik, peluang tersebut seharusnya berkurang. Namun, justru muncul tantangan baru, seperti kemungkinan

penyalahgunaan akses digital atau kerja sama tidak sehat dengan oknum tertentu. Oleh karena itu, integritas dan profesionalisme PPAT harus tetap dijaga agar kepercayaan masyarakat tidak luntur.

Selain itu, masih terdapat tantangan dalam hal regulasi, karena beberapa aturan teknis belum sepenuhnya menyesuaikan dengan sistem elektronik. Akibatnya, PPAT sering kali dihadapkan pada ketidakpastian prosedural, misalnya terkait legalitas tanda tangan elektronik atau validitas dokumen yang dipindai. Hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam sistem elektronik harus didukung oleh regulasi yang jelas, infrastruktur yang memadai, serta kapasitas personal yang mumpuni.

10. Peran Strategis PPAT ke Depan

Ke depan, PPAT diproyeksikan tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai aktor utama dalam transformasi digital pertanahan. Dengan digitalisasi layanan, PPAT dapat membantu pemerintah mewujudkan sistem pertanahan yang lebih modern, akuntabel, dan transparan. Hal ini juga sejalan dengan upaya pemerintah dalam membangun sistem administrasi pertanahan yang terintegrasi, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa, tumpang tindih kepemilikan, maupun praktik mafia tanah.

Dengan demikian, peran PPAT dalam penerapan pendaftaran tanah elektronik dapat dirumuskan dalam tiga aspek utama:

- (1) sebagai penghubung antara masyarakat dan BPN,
- (2) sebagai penjamin keabsahan dokumen dan transaksi, serta
- (3) sebagai agen modernisasi layanan pertanahan.

Tiga aspek ini menjadikan PPAT bukan hanya pejabat administratif, tetapi juga penjaga kepastian hukum dan pelindung hak masyarakat dalam menghadapi perubahan menuju era digital.

D. Tinjauan Umum Tentang Pengecekan Online Sertifikat Elektronik

1. Pengecekan Online Sertifikat Elektronik

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi telah mendorong modernisasi dalam berbagai aspek pelayanan publik, termasuk di bidang pertanahan. Salah satu inovasi penting yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah penerapan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Sertifikat elektronik merupakan dokumen pertanahan dalam format digital yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Seiring dengan diberlakukannya sertifikat elektronik, ATR/BPN juga menyediakan layanan pengecekan online yang memungkinkan masyarakat untuk memverifikasi keaslian sertifikat secara mandiri melalui laman resmi <https://sertifikat.atrbpn.go.id>. Sistem ini menjadi sarana transparansi dan akuntabilitas layanan pertanahan, sekaligus bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Sejak 31 Desember 2020, layanan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan secara manual resmi dihentikan sepenuhnya. Mulai 1 Januari 2021, proses pengecekan sertifikat beralih sepenuhnya ke sistem elektronik dan berlaku secara nasional, sebagaimana telah

ditegaskan oleh Kementerian ATR/BPN.⁴⁹

Pengecekan sertifikat atas tanah merupakan bagian dari proses dari pendaftaran tanah, yang mana harus memerhatikan asas-asas pendaftaran tanah, 5 asas pendaftaran tanah adalah asas yang wajib dilakukan dalam melaksanakan pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁵⁰ Guna memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah telah ditegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Sebuah sertifikat tidak begitu saja diberikan kepada seseorang yang memiliki hak atas tanah, sertifikat tanah diperoleh melalui proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan karena dengan didaftarkannya tanah, maka akan diketahui status tanah tersebut.

Kewajiban pengecekan sertifikat hak atas tanah memiliki dasar hukum yang jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Ketentuan ini menegaskan bahwa pengecekan sertifikat secara elektronik merupakan kewajiban mutlak bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum melaksanakan pembuatan akta otentik. Pengecekan tersebut tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan langkah preventif untuk memastikan keabsahan data serta status hukum tanah

⁴⁹ Hisbullah, R.W, 2018. "Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik". Madani Legal Review (Malrev), Vol. 2 No. 1 Juni 2018, Hal.21, View Of Asas Publisitas Pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik, Diakses Pada Tanggal 16 Juni 2025 Pukul 18:30 WITA

⁵⁰ Insi Nantika Jelita, "Pengecekan Sertifikat Tanah Full Elektronik Mulai Tahun Ini", Pengecekan Sertifikat Tanah Full Elektronik Mulai Tahun Ini Diakses Pada Tanggal 21 Juni 2025 Pukul 12:01 WITA

yang menjadi objek perbuatan hukum.

Terdapat perbedaan signifikan terjadi pada proses dan hasil pengecekan tanah secara elektronik dengan sistem datang langsung pada kantor BPN. Pengecekan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang biasanya dilakukan dengan sistem datang langsung pada kantor pertanahan, setelah dicek kantor pertanahan setempat memberikan keterangan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berupa cap dengan kalimat keterangan “Telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada kantor pertanahan”.⁵¹

Keberadaan sistem pengecekan online ini membawa sejumlah manfaat, antara lain :

- a. Meningkatkan efisiensi dan kecepatan dalam proses pemeriksaan dokumen tanah
- b. Mencegah pemalsuan sertifikat atau penggandaan ilegal dokumen
- c. Memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pemilik hak dan pihak ketiga seperti notaris, PPAT, maupun perbankan dalam transaksi pertanahan.

Dalam pelaksanaannya, pengecekan online ini didukung oleh sistem keamanan digital yang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

⁵¹ Wahid, Muhammad Luqman, 2023, “Efektivitas Layanan Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya”. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/34251/0>, diakses pada tanggal 20 Juli 2025 pukul 12.30 WITA

Sertifikat digital dan tanda tangan elektronik yang digunakan telah diakui dan tersertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE), sehingga menjamin integritas dan keabsahan dokumen digital tersebut.⁵²

Pengecekan online sertifikat elektronik menjadi bagian penting dari digitalisasi layanan pertanahan yang sejalan dengan prinsip *good governance* dan transformasi digital pemerintah. Substansi ini juga menunjang asas-asas dalam hukum pertanahan nasional, seperti kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik hak.

2. Tantangan Implementasi

Meskipun pengecekan online sertifikat elektronik merupakan langkah modernisasi yang progresif dalam layanan pertanahan, dalam praktiknya masih terdapat berbagai tantangan yang memengaruhi efektivitas dan keberhasilannya di lapangan. Tantangan-tantangan tersebut bersifat multidimensi, baik dari aspek teknis, hukum, sosial, hingga budaya. Proses pengurusan sertifikat tanah secara konvensional sering membutuhkan waktu yang cukup lama karena harus melewati berbagai prosedur birokrasi yang kompleks. Masyarakat diwajibkan datang langsung ke kantor pertanahan, mengisi berkas secara manual, serta menunggu tahapan verifikasi yang bisa berlangsung berbulan-bulan. Namun, dengan diterapkannya sistem digital, proses tersebut menjadi jauh lebih cepat dan efisien. Melalui sistem yang terintegrasi, Data pertanahan kini dapat diakses langsung melalui sistem terintegrasi, yang memungkinkan petugas pertanahan untuk memproses sertifikat lebih cepat tanpa harus memeriksa dokumen secara

⁵² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

manual, adapun tantangannya yaitu :

a. Keterbatasan Infrastruktur dan Akses Teknologi

Tidak semua wilayah di Indonesia memiliki infrastruktur teknologi informasi yang memadai. Di daerah-daerah terpencil atau tertinggal, keterbatasan jaringan internet dan perangkat keras (komputer, scanner, atau smartphone) menjadi hambatan utama dalam mengakses sistem pengecekan online. Hal ini menyebabkan belum meratanya manfaat layanan digital ini, sehingga berpotensi menimbulkan ketimpangan layanan antara daerah kota dan pedesaan.

b. Rendahnya Literasi Masyarakat

Masyarakat umum, khususnya generasi tua atau mereka yang tidak terbiasa menggunakan teknologi digital, sering kali mengalami kesulitan dalam memahami cara penggunaan sistem pengecekan sertifikat elektronik. Minimnya edukasi dan sosialisasi menyebabkan banyak pemilik tanah masih bergantung pada metode konvensional dalam memperoleh informasi pertanahan.

c. Kekhawatiran Terhadap Keamanan Data

Kepercayaan publik terhadap keamanan dokumen digital masih belum sepenuhnya terbentuk. Banyak pihak yang masih merasa ragu terhadap keabsahan dokumen elektronik dan keamanan data pribadi yang

disimpan dalam sistem online. Ketakutan akan kebocoran data, peretasan sistem, atau pemalsuan digital (*cyber forgery*) menjadi hambatan psikologis dalam menerima penggunaan sertifikat elektronik.

d. Keterbatasan Regulasi Teknis

Walaupun sertifikat elektronik telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, namun belum seluruhnya diikuti oleh regulasi turunan atau pedoman teknis yang detail bagi pelaksana di lapangan, seperti Notaris dan PPAT. Banyak PPAT yang mengeluhkan kurangnya arahan yang jelas terkait prosedur verifikasi, pendaftaran hak, dan pengarsipan berbasis elektronik. Hal ini menimbulkan keraguan hukum dalam pelaksanaan tugas mereka, terlebih dalam hal pembuktian di pengadilan atau dalam transaksi besar.

Meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik telah menjadi dasar normatif bagi penerapan sistem pertanahan berbasis elektronik di Indonesia, namun dalam praktiknya, belum tersedia regulasi turunan yang bersifat teknis dan operasional secara memadai. Kekosongan ini menjadi tantangan serius, terutama bagi aktor hukum yang berperan dalam lalu lintas pertanahan seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris.

e. Kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM)

Tidak semua pegawai di lingkungan kantor pertanahan maupun mitra kerja seperti PPAT dan notaris memiliki kesiapan dan pemahaman

teknis dalam mengoperasikan sistem elektronik. Dibutuhkan pelatihan berkala serta sistem pendampingan agar perubahan sistem ini dapat diadaptasi secara optimal tanpa menghambat pelayanan publik.

f. Ketergantungan pada Sistem Elektronik

Sistem pengecekan online sepenuhnya bergantung pada ketersediaan dan stabilitas sistem elektronik yang dikembangkan oleh ATR/BPN. Gangguan teknis, pemeliharaan sistem, atau kerusakan server dapat menyebabkan terganggunya proses pengecekan yang berdampak pada keterlambatan proses hukum atau administrasi pertanahan. Salah satu tantangan krusial dalam implementasi sistem pengecekan online sertifikat elektronik adalah ketergantungan penuh pada sistem teknologi informasi yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Sistem pengecekan ini berbasis web dan sepenuhnya bergantung pada server pusat, jaringan internet, serta integrasi database pertanahan nasional. Hal ini menjadikan sistem sangat rentan terhadap gangguan teknis, seperti:

- a. *Downtime/server error*, yang bisa terjadi akibat pemeliharaan berkala, gangguan jaringan, atau serangan siber
- b. Keterlambatan pembaruan data, sehingga informasi yang ditampilkan belum mencerminkan kondisi terbaru di lapangan
- c. Kehilangan data akibat kesalahan system, yang jika tidak diantisipasi dapat mengganggu akurasi informasi sertifikat.

Ketika sistem tidak dapat diakses atau menampilkan data yang belum diperbarui, maka proses hukum yang bergantung pada pengecekan sertifikat, seperti jual beli tanah, proses balik nama, pembebanan hak tanggungan, dan pencatatan lainnya dapat tertunda. Ini menciptakan resiko keterlambatan administratif dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemilik hak, pembeli, notaris/PPAT, dan Lembaga keuangan. Seperti yang di kemukakan oleh Ibu Adinda Putri Syara, S.H., M.Kn., seorang Notaris/PPAT di Kota Kendari, sistem pengecekan saat ini sudah sangat membantu PPAT, netapi disisi lain karna pengecekannya secara online terkadang tidak terhindarkan dari *maintenance* sistem sehingga terkendala untuk melakukan pengecekan, apalagi jika terjadi di jam kerja.⁵³

Dalam konteks sengketa tanah, keterlambatan verifikasi keabsahan dokumen akibat gangguan sistem juga dapat menjadi kendala pembuktian dalam proses peradilan, karena validasi sertifikat elektronik secara teknis tidak dapat dilakukan tanpa akses terhadap sistem BPN. Meskipun sistem pengecekan online telah dilengkapi dengan fitur keamanan seperti enkripsi, tanda tangan digital, dan QR code, namun keberhasilan implementasinya sangat bergantung pada pemeliharaan sistem yang berkelanjutan. Ancaman serangan siber, termasuk pemalsuan dan peretasan data, dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap

⁵³ Wawancara dengan Adinda Putri Syara S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, 06 Oktober 2025 pukul 18:00 WITA

program ini.⁵⁴

Oleh karena itu, dukungan kelembagaan dan anggaran yang memadai dari pemerintah menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa sistem pengecekan sertifikat elektronik tidak hanya andal dan efisien, tetapi juga stabil dan berkelanjutan. Hal ini merupakan bagian dari tanggung jawab negara dalam menyediakan jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah melalui sarana digital.

E. Perlindungan Hukum menurut Perspektif Islam

Perlindungan hukum dalam perspektif Islam merupakan bagian integral dari prinsip keadilan (al-‘adl) dan kemaslahatan umat (maslahah al-‘ammah). Islam memandang bahwa hukum tidak hanya berfungsi untuk mengatur kehidupan manusia secara lahiriah, tetapi juga sebagai manifestasi dari tanggung jawab moral dan spiritual dalam menjaga hak-hak individu maupun kolektif dalam masyarakat. Dalam ajaran Islam, Al-Qur’ān menempati posisi sebagai sumber hukum utama (primer). Sementara itu, Sunnah berfungsi sebagai sumber hukum kedua (sekunder) setelah Al-Qur’ān, namun dapat menjadi rujukan utama apabila suatu persoalan tidak dijelaskan secara langsung dalam Al-Qur’ān.

Dalam konteks pelayanan pertanahan modern, prinsip-prinsip tersebut relevan untuk menilai apakah proses pengecekan sertifikat elektronik, pembuatan akta, hingga pemberian akses informasi oleh PPAT telah mencerminkan nilai-nilai *amanah* dan *kejelasan objek* (*ta‘yīn al-ma‘qūd ‘alayh*). Hukum Islam juga menegaskan larangan kuat terhadap tindakan yang mengaburkan status

⁵⁴ Syarifatul Hidayah, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, dkk., 2024, “Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam

kepemilikan atau mengambil hak orang lain, sebagaimana prinsip *lā darar wa lā dirār* (tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain). Oleh karena itu, digitalisasi layanan pertanahan harus menjamin akurasi data, keamanan dokumen, dan transparansi proses agar tidak membuka peluang bagi sengketa atau penyalahgunaan. Kajian ini memberikan perspektif etis-normatif bahwa perlindungan hukum terhadap pengguna jasa pertanahan bukan hanya kewajiban administratif negara dan PPAT, tetapi juga merupakan amanah moral yang sejalan dengan nilai-nilai syariah tentang keadilan, kepastian, dan penjagaan hak kepemilikan.

Konsep perlindungan hukum dalam Islam berakar pada prinsip dasar *maqashid al-syari'ah* (tujuan-tujuan syariat), yang terdiri dari lima aspek pokok: menjaga agama (*hifz al-din*), menjaga jiwa (*hifz al-nafs*), menjaga akal (*hifz al-'aql*), menjaga keturunan (*hifz al-nasl*), dan menjaga harta (*hifz al-mal*). Kelima prinsip ini menjadi landasan bahwa hukum dalam Islam wajib memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak dasar manusia secara menyeluruh.⁵⁵

Dalam Al-Qur'an, prinsip keadilan ditegaskan dalam banyak ayat, salah satunya dalam Surah An-Nahl ayat 90 yang berbunyi :

فَإِنْ يَعْلَمُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَنَهِيٌّ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَحْرَ

" Sesungguhnya Allah menyuruh (*kamu*) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran."

⁵⁵ Nurhalis, 2015, "Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999", Jurnal Ius, Vol. 3 No. 9, hal.10 <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/download/267/237/520>,

Ayat ini menunjukkan bahwa keadilan adalah perintah langsung dari Allah yang harus diterapkan dalam setiap sendi kehidupan, termasuk dalam sistem hukum. Lebih lanjut, dalam Surat Al-Ma''idah ayat 8, Allah berfirman:

أَفَ هُوَ أَعْدِلُواْ أَلَا عَلَىٰ قَوْمٍ شَنَّاْ نَكْمِيْرَمْ وَلَا بِالْقِسْطِ شُهَدَاءِ اللَّهِ قَوْمِيْنَ كُوْنُواْ ءَامِنُواْ الَّذِيْنَ لَيَأْتِيْهَا تَعْمَلُوْنَ بِمَا حَبِّبُ اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ وَأَنَّهُ لِلْقَوْنِيْ رَبُّ

“Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Ayat ini menekankan bahwa keadilan merupakan inti dari ketakwaan, dan karenanya hukum harus ditegakkan tanpa pandang bulu. Perlindungan hukum dalam Islam juga berfungsi untuk mencegah kezaliman, baik dari pemerintah kepada rakyat, maupun antar sesama manusia. Nabi Muhammad SAW dalam khutbah wada' menyatakan yang artinya:

“Sesungguhnya darah kalian, harta kalian, dan kehormatan kalian adalah suci, sebagaimana sucinya hari ini, di bulan ini, di negeri ini.”

Hadis ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap jiwa, harta, dan kehormatan adalah hak asasi setiap individu yang dijamin secara mutlak dalam Islam. Khutbah tersebut menekankan pentingnya menjaga hubungan baik dengan sesama manusia, menjaga kebersihan hati, memperhatikan hak-hak wanita, melarang riba, melarang perpecahan dan tumpah darah dan

memperhatikan hak-hak Allah SWT serta makhluk-Nya.⁵⁶

Islam juga mengatur mekanisme penyelesaian sengketa dan pemberian perlindungan melalui lembaga *qadha'* (peradilan). Dalam sistem ini, hakim (*qadhi*) wajib memberikan keputusan berdasarkan dalil-dalil *syar'i* yang bersumber dari Al-Qur'an, Sunnah, *ijma'*, dan *qiyyas*, dengan mengutamakan keadilan dan kemaslahatan.

Sistem perlindungan hukum Islam juga menjunjung tinggi prinsip *al-mas'uliyyah* (tanggung jawab), di mana setiap individu maupun penguasa akan dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya, baik di dunia maupun akhirat. Hal ini berbeda dengan sistem hukum positif yang hanya terbatas pada pertanggungjawaban duniawi.

Dalam konteks perlindungan terhadap harta, Islam menetapkan larangan keras terhadap pencurian, penipuan, riba, dan perampasan hak milik tanpa dasar hukum. Ini sejalan dengan maqashid syariah untuk menjaga harta (*hifz al-mal*), sebagaimana ditegaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 188:

"Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui."

Islam juga mengajarkan pentingnya asas legalitas (*al-aslu bara'ah al-*

⁵⁶ <https://hidayatullah.com/kajian/2023/06/27/253837/inilah-isi-khutbah-wada-nabi-muhammad-%EF%B7%BA-di-padang-arahah.html>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 19:44 WITA

dzimmah) yang bermakna bahwa seseorang tidak bisa dihukum kecuali atas dasar dalil yang sah dan jelas. Prinsip ini sejalan dengan asas presumption of innocence (praduga tak bersalah) dalam sistem hukum modern. Asas legalitas dalam hukum Islam merupakan prinsip yang ditetapkan langsung oleh Allah SWT. Landasan asas ini terdapat dalam sejumlah ayat Al-Qur'an yang menegaskan bahwa Allah tidak akan memberikan sanksi maupun menuntut pertanggungjawaban manusia sebelum disampaikan penjelasan dan peringatan melalui Rasul-Nya. Demikian juga kewajiban yang harus diemban oleh umat manusia adalah kewajiban yang sesuai dengan kemampuan yang dimiliki, yaitu taklif yang sanggup dikerjakan.⁵⁷

Ayat dalam Al-Qur'an yang membahas mengenai asas legalitas dalam Islam antara lain dalam surah Al-Isra' ayat 15 :

رَسُولُنَا يَبْعَثُ حَتَّىٰ بَنْ مُعَذِّبَكُمْ وَمَا أَخْرَىٰ وَزَرَ وَأَزِرَهُ تَزَرُّ وَلَا عَلَيْهَا يَضِلُّ فَإِنَّمَا ضَلَّ وَمَنْ لِنَفْسِهِ يَهْدِي فَإِنَّمَا أَهْدِي مَنْ

“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul.”

Perlindungan hukum dalam Islam tidak hanya diberikan kepada Muslim, tetapi juga kepada non-Muslim (dzimmi) yang hidup dalam masyarakat Islam. Mereka memiliki hak untuk diperlakukan adil, dilindungi jiwanya, hartanya, dan kehormatannya. Hal ini ditegaskan oleh Rasulullah SAW:

⁵⁷ Zul Anwar Ajip Harahap, 2016, “AZAS LEGALITAS DALAM HUKUM PIDANA ISLAM”, Jurnal alMaqasid, Vol. 2 No.1, hal.21, <http://repo.uinsyahada.ac.id/116/1/Zul%20Anwar%20Ajip%20Harahap.pdf>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 19:52 WITA

"Barang siapa menyakiti seorang dzimmi, maka aku akan menjadi lawannya pada hari kiamat".⁵⁸

Islam juga sangat menjunjung tinggi hak perempuan dan anak-anak dalam perlindungan hukum. Dalam sejarah Islam, perempuan memiliki hak kepemilikan, hak waris, serta hak untuk menyampaikan kesaksian dalam perkara-perkara tertentu. Hal kemudian Ini membuktikan bahwa hukum Islam memosisikan perempuan dalam kerangka perlindungan, bukan subordinasi.

Jika terjadi pelanggaran hak, Islam membuka jalan untuk *hisbah* (kontrol sosial), di mana masyarakat dapat menuntut keadilan, bahkan terhadap penguasa. Prinsip ini tercermin dalam sikap Umar bin Khattab yang tidak segan dikoreksi oleh rakyatnya dalam kebijakan publik yang dianggap tidak adil.

Secara keseluruhan, hukum Islam memiliki orientasi perlindungan yang lebih luas karena selain mempertimbangkan aspek legal-formal, juga memperhatikan aspek moral, spiritual, dan sosial. Tujuannya bukan hanya menegakkan keadilan, tetapi juga mewujudkan ketenteraman dan keberkahan dalam kehidupan masyarakat.

Dalam perspektif Islam, hukum tidak hanya dipahami sebagai seperangkat aturan yang mengatur hubungan antarindividu, tetapi juga sebagai bagian dari perintah Allah yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya (*hablun min Allāh*) serta hubungan sesama manusia (*hablun min an-nās*). Sistem hukum Islam menempatkan keadilan (*al-‘adl*) sebagai prinsip utama, di mana setiap tindakan hukum harus mampu menegakkan kebenaran dan memberikan

⁵⁸ <https://nu.or.id/tasawuf-akhlak/benarkah-nabi-bersikap-keras-terhadap-orang-kafir-3E2y8>, diakses pada tanggal 29 Agustus pukul 20:00 WITA

kemaslahatan bagi seluruh pihak. Hal ini selaras dengan firman Allah dalam QS. An-Nahl [16]: 90 yang memerintahkan untuk berlaku adil dan berbuat kebijakan, serta melarang segala bentuk kezaliman. Prinsip ini menjadi pijakan bahwa segala bentuk pengaturan dan kebijakan, termasuk dalam konteks administrasi pertanahan, wajib menjamin perlindungan hak dan mencegah sengketa di kemudian hari.

Hukum Islam juga mengedepankan konsep *maslahah mursalah*, yaitu kebijakan yang diambil untuk kemaslahatan umum selama tidak bertentangan dengan nash syar'i. Konsep ini memungkinkan adanya pengembangan instrumen hukum modern, seperti penerbitan sertifikat elektronik, selama tujuan akhirnya adalah melindungi hak-hak masyarakat dan mencegah kerugian. Dalam hal ini, *maslahah* berfungsi sebagai jembatan antara teks syariat dengan kebutuhan masyarakat kontemporer yang dinamis. Ulama seperti Imam al-Ghazali dan al-Syatibi menekankan bahwa perlindungan lima tujuan pokok syariat (*maqāṣid al-syārī‘ah*) yakni agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta (*hifz al-māl*) merupakan indikator kemaslahatan yang harus dijaga dalam setiap produk hukum.

Selain itu, Islam melarang adanya *gharar* atau ketidakjelasan dalam transaksi dan kepemilikan. Dalam konteks pertanahan, hal ini dapat dimaknai bahwa sistem administrasi tanah harus mampu memberikan kejelasan status hukum dan batas-batas kepemilikan yang sah. Rasulullah SAW menegaskan larangan terhadap transaksi yang mengandung ketidakpastian karena dapat menimbulkan sengketa dan merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, pembaruan sistem seperti digitalisasi dokumen pertanahan dapat dilihat sebagai upaya mengurangi

gharar, dengan catatan harus didukung oleh mekanisme keamanan data dan prosedur yang transparan.

Dengan demikian, perspektif hukum Islam memberikan kerangka normatif yang tidak hanya menekankan aspek formal kepastian hukum, tetapi juga aspek moral dan spiritual dalam pelaksanaannya. Setiap kebijakan dan regulasi di bidang pertanahan, termasuk inovasi teknologi seperti sertifikat elektronik, harus dipastikan sejalan dengan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan perlindungan hak milik yang diakui syariat. Hal ini menunjukkan bahwa hukum Islam bersifat adaptif terhadap perkembangan zaman, selama tujuannya tetap menjaga keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan sosial, dan keberkahan bagi masyarakat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kelemahan Serta Solusi Terhadap Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional

Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah merupakan bagian dari transformasi digital yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi pelayanan. Meskipun langkah ini dianggap sebagai terobosan positif, namun dalam praktiknya masih terdapat berbagai kelemahan yang perlu mendapat perhatian. Adanya kelemahan tersebut dapat menghambat pelaksanaan sistem elektronik serta menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap dokumen pertanahan yang diterbitkan secara digital.

Dokumen elektronik, menurut Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur tentang sertifikat elektronik, dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui sistem elektronik. Berdasarkan ketentuan tersebut maka, sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum setara dengan sertifikat konvensional, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di Pengadilan dalam rangka penegakan hukum.

Sertifikat elektronik dalam penerapannya ditujukan sebagai pelindung hak setiap pemegang dokumen kepemilikan atas tanah mendapatkan pro dan kontra, ada

beberapa pihak yang setuju dengan adanya sertifikat elektronik, namun tak sedikit juga yang memberikan tanggapan tidak setuju terhadap penerapan sertifikat elektronik karena masih meragukan sistem yang akan diterapkan, tentang bagaimana keamanannya, dan juga tentang masih adanya rasa nyaman terhadap sertifikat konvensional. Kendala tersebut merupakan suatu hal yang harus dihadapi oleh Kementerian ATR/BPN.

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan ketentuan Bab 2 pada Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah diatas pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap dan ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan kesiapan infrastuktur, sarana dan prasarana serta dan kesiapan teknologi. Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari sertifikat hak atas tanah itu sendiri, seperti halnya pada suatu akta autentik, sertifikat hak atas tanah ini memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang mengikat sempurna. Mengikat dalam arti apa yang diterangkan dalam sertifikat tersebut harus dipercaya oleh hakim tentang kebenarannya, dalam kondisi apabila yang tidak benar mengenai sertifikat tersebut tidak mampu dibuktikan berarti bukti tambahan tidak diperlukan.

Dalam prosedur penerbitan sertifikat elektronik saat ini masih mengacu kepada peraturan-peraturan yang mengatur tentang prosedur penerbitan sertifikat yang manual dan penerapan pendaftaran tanah menggunakan sistem elektronik merupakan alternatif kedua dalam proses pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan dilakukan dengan sukarela sehingga pendaftaran tanah dengan sistem elektronik imi dinilai

mampu mengurangi angka kerusakan dan kehilangan sertifikat terlebih mengurangi sengketa di pengadilan dan untuk kekuatannya sertifikat elektronik ini merupakan alat bukti yang sah Sesuai dengan Pasal 8 Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang tahun 2008 tentang informasi transaksi elektronik. Selama ini, sertifikat fisik berisiko mudah hilang, mudah disalahgunakan oleh orang lain dan mudah digandakan, sehingga Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN mengemukakan bahwa sertifikat tanah elektronik ini lebih aman dibandingkan dalam bentuk fisiknya. Namun bagi tanah yang belum memiliki sertifikat elektronik maka BPN tidak akan menarik sertifikat fisik sebelum dialihkan dalam bentuk elektronik.⁵⁹

Salah satu kelemahan utama adalah keterbatasan infrastruktur teknologi informasi di berbagai kantor pertanahan daerah. Tidak semua kantor pertanahan memiliki akses internet yang stabil, perangkat keras yang memadai, serta sumber daya manusia yang terlatih dalam mengoperasikan sistem elektronik. Hal ini menyebabkan ketimpangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, terutama di daerah-daerah terpencil. Mengenai hal ini, kelemahan penerbitan dokumen elektronik di BPN tidak bisa dilepaskan dari ketimpangan digital antara pusat dan daerah. Banyak kantor pertanahan di kabupaten/kota terpencil masih belum memiliki akses internet yang stabil, bahkan beberapa belum memiliki server lokal untuk menyimpan data digital. Kondisi ini menghambat proses input, validasi, dan penerbitan sertifikat elektronik. Hal menunjukkan bahwa di Indonesia implementasi teknologi digital memang belum disertai dengan kesiapan infrastruktur dasar di seluruh wilayah Negara. Secara teknis,

⁵⁹ Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, 2023. "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional", Jurnal hukum Unissula, Vol.39 No. 1, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/30581/8251>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 11:23 WITA

gangguan sistem seperti aplikasi tidak bisa diakses, proses unggah dokumen lambat, atau data tiba-tiba hilang, menjadi kendala harian yang sering dialami pengguna. Masyarakat menjadi tidak puas karena proses yang seharusnya lebih cepat, justru lebih lambat akibat masalah teknis. Ini berpotensi merusak kepercayaan publik terhadap sistem digital. Keterbatasan anggaran membuat banyak kantor pertanahan tidak mampu memperbarui perangkat keras maupun perangkat lunak secara berkala. Anggaran digitalisasi sering kali bersifat jangka pendek, padahal sistem elektronik memerlukan investasi jangka panjang termasuk untuk *maintenance* dan pengembangan fitur baru. Seperti yang dikemukakan oleh Ibu Adinda, seorang Notaris/PPAT di Kota Kendari biasanya *maintenance* sistem sehingga PPAT sama sekali tidak dapat melakukan pengecekan sertifikat padahal misalnya sudah ada janji akad transaksi jual beli, sehingga akadnya harus tertunda menunggu sistem baik kembali. Sementara kadang *maintenance* itu tidak selesai dalam 1 hari. Sementara dari sisi pembeli & penjual harus menyediakan waktu lagi untuk menunda transaksi. Kendala lain misalnya PPAT sudah melakukan pengecekan sertifikat secara online tetapi ada tidak kesesuaian data antara sertifikat fisik dengan data yang ada di sistem, sehingga perlu menunggu perbaikan dulu untuk penyesuaian yang biasanya memakan waktu lagi.⁶⁰

Kelemahan kedua berkaitan dengan tingkat literasi digital masyarakat dan pejabat pelaksana. Banyak masyarakat, terutama yang berasal dari kalangan tua atau pedesaan, tidak memahami proses penerbitan dokumen elektronik. Mereka cenderung lebih percaya pada dokumen fisik yang nyata. Akibatnya, dokumen elektronik sering

⁶⁰ Wawancara dengan Adinda Putri Syara, Notaris/PPAT, 06 Oktober 2025 pukul 18:00 WITA

dianggap tidak sah atau tidak meyakinkan karena tidak memiliki cap dan tanda tangan basah seperti dokumen konvensional. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Nurul Huda dan Harimukti Wandebori mengenai problematika transformasi tanah digital, menyebutkan bahwa orang yang lahir pada tahun 1960-an kemungkinan besar cukup asing dengan perubahan teknologi yang cukup cepat, dalam hal ini tentunya mereka harus mampu mempelajari penggunaan tool maupun beberapa vitur yang tersedia dalam sistem.⁶¹ Selain itu jika melihat kondisi masyarakat pedesaan/pinggiran maka belum semua masyarakat memiliki kemampuan untuk membeli gadget tertentu untuk membantu proses pelayanan digital. Masyarakat masih terdapat paradigma bahwa dokumen yang sah haruslah dicetak dan ditandatangani secara manual. Pandangan ini menimbulkan resistensi terhadap sertifikat elektronik karena dianggap tidak otentik. Padahal, menurut Pasal 5 ayat (1) UU ITE, informasi elektronik dan dokumen elektronik memiliki kekuatan hukum yang sah dan kuat sepanjang memenuhi persyaratan sistem elektronik yang benar dan andal.

Sumber daya manusia juga menjadi tantangan signifikan. Tidak semua pegawai BPN atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memahami penggunaan aplikasi pendaftaran elektronik seperti Sentuh Tanahku atau ATR-BPN *Online Services*. Kurangnya pelatihan teknis dan pemahaman digital juga membuat sebagian besar dari Masyarakat masih mengandalkan proses manual dalam proses pengumpulan dokumen atau penginputan data. Ketidakmerataan kualitas SDM ini menyebabkan beban kerja bertumpu pada sebagian kecil pegawai yang kompeten.

Selanjutnya, masalah keamanan siber menjadi kelemahan krusial dalam

⁶¹ Nurul Huda, Harimukti Wandebori, 2021, “Problematika Transformasi Sertifikasi Tanah Digital”, Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, Vol. 1 No.1, hal. 20, <https://share.google/PfyLoIvGft99JBueL>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2025 pukul 09:20

penerbitan dokumen elektronik. Sistem elektronik yang tidak dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis akan rentan terhadap peretasan, pemalsuan dokumen, maupun penyalahgunaan akses oleh pihak yang tidak berwenang. Ancaman kebocoran data atau manipulasi sertifikat tanah secara digital menjadi kekhawatiran besar yang harus ditangani serius oleh BPN. Badan Sandi dan Siber Nasional (BSSN) dan juga dengan Komisi Yudisial harus membentuk perlindungan dan kepastian hukum yang akan diberikan kepada pemegang dokumen hak atas tanah. Sertifikat elektronik merupakan cara pemerintah dalam memberikan jaminan keamanan transaksi elektronik yang bertujuan untuk mendukung tata pemerintah yang dilaksanakan secara elektronik. Sertifikat elektronik akan memberikan jaminan otentikasi data karena sertifikat dalam bentuk elektronik dapat menunjukkan secara langsung pemilik dari sertifikat di dalam suatu dokumen. Sertifikat elektronik harus menjamin keutuhan data dengan melihat apakah ada suatu perubahan di dalam dokumen yang telah ditandatangani, dan anti penyangkalan karena dapat langsung dibuktikan waktu penandatangan serta dapat menyangkal pemalsuan dari suatu keutuhan data.

Proses verifikasi dan validasi data elektronik juga masih menjadi tantangan tersendiri. Dalam praktiknya, terdapat kemungkinan data atau dokumen yang diunggah tidak sesuai dengan fakta atau belum terintegrasi secara menyeluruh antar instansi terkait. Ketidaksesuaian data ini dapat menimbulkan konflik hukum dalam kepemilikan tanah dan menurunkan kepercayaan terhadap sistem elektronik tersebut.⁶² Banyak dokumen tanah lama masih berbentuk analog, ditulis tangan,

⁶² Hartono, Sunaryati, 2009, Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional, Alumni, Bandung, 2009, hal. 212

bahkan tidak memiliki koordinat yang jelas. Saat proses konversi ke sistem elektronik dilakukan, data tersebut sering kali tidak sinkron dengan sistem, Dimana sering memicu kesalahan input yang mengakibatkan pada penolakan atau penundaan penerbitan dokumen elektronik. Ini menandakan pentingnya *data cleansing* sebelum digitalisasi massal dilakukan.

Sebagai solusi atas permasalahan infrastruktur dan sumber daya manusia, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu melakukan investasi dalam pengadaan fasilitas teknologi informasi serta pelatihan intensif bagi para pegawai. Langkah ini penting agar seluruh kantor pertanahan di Indonesia, baik di pusat maupun daerah, mampu mengimplementasikan sistem elektronik secara merata dan profesional. Kolaborasi antara pemerintah pusat dan daerah serta menggandeng pihak swasta dalam penyediaan infrastruktur digital, seperti pemasangan satelit internet di daerah tertinggal dan pembangunan *data center* regional yang mendukung proses digitalisasi tanah.

Untuk masyarakat, perlu dilakukan sosialisasi dan edukasi publik secara massif dan berkelanjutan. Kampanye ini dapat dilakukan melalui media cetak, televisi, media sosial, serta pelibatan tokoh masyarakat agar masyarakat memahami dan menerima dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah dalam transaksi pertanahan.

Kemudian pelatihan intensif kepada pegawai BPN dan PPAT dapat dilakukan melalui platform daring agar tidak membebani anggaran. Pelatihan ini harus mencakup praktik langsung penggunaan sistem, penanganan teknis, dll.

Kemudian perlu diadakan kampanye edukasi hukum digital agar masyarakat memahami keabsahan dokumen elektronik. Penyuluhan ini bisa dilakukan melalui media sosial, website resmi BPN, webinar, dan kerja sama dengan kampus hukum, sehingga persepsi masyarakat perlahaan bergeser dari *paper-based trust* menjadi *digital-based trust*. Sebelum aplikasi dirilis, perlu dilakukan pengujian seperti stress test dan load test untuk memastikan sistem mampu menanggung beban maksimal, sehingga tidak terganggu ketika banyak orang menggunakannya.

Dalam menghadapi risiko keamanan siber, BPN harus membangun sistem informasi yang dilengkapi dengan teknologi keamanan tinggi, seperti enkripsi data, otentikasi dua faktor, dan audit digital.

Aspek keamanan siber menjadi perhatian serius dalam sistem elektronik. Dokumen pertanahan mengandung data yang sangat sensitif, termasuk kepemilikan, nilai transaksi, dan riwayat hukum tanah. Jika sistem elektronik tidak dilengkapi dengan *cybersecurity* yang andal, maka potensi kebocoran atau manipulasi data dapat menyebabkan sengketa tanah yang besar. Serangan siber seperti *ransomware* atau *phishing* pun dapat melumpuhkan sistem layanan publik BPN secara nasional.

Minimnya pengawasan dalam sistem digital merupakan salah satu kelemahan mendasar yang sering kali diabaikan. Dalam sistem manual, dokumen fisik yang tercetak dapat diperiksa langsung dan diverifikasi oleh atasan atau pejabat pengawas, sehingga setiap perubahan atau pemalsuan relatif lebih mudah dilacak. Namun, pada sistem elektronik, pengawasan tidak selalu berjalan secara otomatis karena bergantung pada log aktivitas yang tersimpan dalam basis data. Jika log tersebut tidak diaudit secara berkala, maka potensi terjadinya penyalahgunaan wewenang atau

manipulasi data oleh oknum internal menjadi sangat besar. Kondisi ini menimbulkan ketidak transparan dalam pengendalian internal, sebab kesalahan atau kecurangan dapat berlangsung dalam jangka waktu lama sebelum akhirnya terdeteksi. Oleh karena itu, dibutuhkan penerapan sistem audit digital yang menyeluruh dan berlapis, baik melalui mekanisme *real-time monitoring* maupun pemeriksaan forensik digital secara berkala. Tanpa adanya instrumen hukum yang jelas mengenai kewajiban audit digital, maka kelemahan pengawasan ini akan terus menimbulkan kerentanan dalam penyelenggaraan administrasi publik berbasis elektronik.

Untuk menjamin keamanan data, penerapan *firewall*, sistem *backup otomatis*, dan enkripsi ganda harus menjadi standar operasional. Keberadaan tim respons cepat siber di level regional sangat diperlukan supaya ancaman keamanan bisa segera diatasi dalam waktu singkat, bukan dalam waktu lama. Untuk keamanan Sertifikat tanah elektronik ini dibentuklah Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), kemudian ada pula unit pelaksana teknis di bawah BSSN khusus untuk e-sertifikat yaitu Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE), yang merupakan Unit Pelaksana Teknis (UPT) di Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) yang mempunyai tugas melaksanakan penyelenggaraan sertifikasi elektronik guna mendukung SPBE. Dasar pembentukan BSrE terdapat pada Peraturan BSSN Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata Kerja BSrE. Kewajiban BSrE adalah untuk mengoptimalkan pelaksanaan penyelenggaraan sertifikat elektronik guna mendukung sistem pemerintahan berbasis elektronik yang aman dan tepercaya.⁶³ Sertifikat elektronik akan dilindungi dengan pengamanan menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi

⁶³ <https://bssn.go.id/sertifikat-elektronik/>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 13:06 WITA

Negara (BSSN). Adanya BSSN menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multtafsir, tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan.⁶⁴

Pembaharuan regulasi diperlukan agar dokumen elektronik memiliki kekuatan hukum yang sejajar atau bahkan lebih kuat dari dokumen cetak. Langkah awal yang dapat ditempuh adalah dengan melakukan perubahan terhadap Peraturan Menteri ATR/BPN, disertai penerbitan peraturan pemerintah yang secara khusus mengatur mengenai sistem elektronik .

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meminta untuk Pengecekan Sertifikat Elektronik tetapi Kemudian *Error* pada Aplikasi

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, PPAT memegang peranan penting sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menjamin bahwa proses pembuatan akta telah memenuhi ketentuan formal dan material sesuai peraturan perundang-undangan, sekaligus melindungi hak-hak para pihak yang menggunakan jasanya. Kewajiban tersebut tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang menegaskan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yang memberikan kepastian dan kekuatan pembuktian sempurna terhadap hal-hal yang tercantum di dalamnya.

⁶⁴ Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, 2023, “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional”, Jurnal hukum Unissula, Vol.39 No. 1, Maret, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/30581/8251>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 12:50 WITA

Seiring perkembangan teknologi informasi, pelayanan pertanahan kini diarahkan menuju sistem elektronik, termasuk pengecekan data sertifikat hak atas tanah. Melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, pemerintah menetapkan bahwa layanan pertanahan, baik pendaftaran maupun informasi, dapat dilakukan secara elektronik sebagai upaya meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, serta memberikan kemudahan bagi Masyarakat.

Dalam proses Penerbitan Sertifikat elektronik dikenal Istilah kegiatan Alih Media.⁶⁵ Kegiatan Alih Media secara definisi tidak dijelaskan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 Tahun 2023, namun dalam pasal 33 Peraturan Menteri tersebut menyebutkan bahwa Alih Media merupakan kegiatan untuk mengubah Surat Ukur menjadi Surat Ukur Elektronik dan Buku Tanah menjadi BT-El (Buku Tanah Elektronik).⁶⁶

Namun, dalam praktiknya, penggunaan aplikasi pengecekan sertifikat elektronik seringkali menghadapi berbagai kendala teknis seperti error sistem, data yang tidak sinkron, atau gangguan server. Hal ini menyebabkan PPAT tidak dapat memperoleh informasi secara lengkap dan memadai mengenai status sertifikat tanah dalam waktu yang diperlukan. Pada hasil pemeriksaan sertifikat elektronik, seluruh data atau informasi yang terdapat dalam aplikasi Layanan Informasi Pertanahan tidak jarang memberikan data yang tidak sesuai dengan data di sertifikat aslinya. Apabila pada pengecekan sertifikat secara elektronik terjadi ketidaksesuaian data pada sertifikat,

⁶⁵ Muhsin Lambok Ilvira. 2025, “Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik: Pelaksanaan, Hambatan Dan Tantangan”, Jurnal Ilmiah Penelitian, Vol. V No. 2, hal. 23, https://jurnal.dharmawangsa.ac.id/index.php/law_jurnal/article/view/6062/pdf, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 12.51 WITA

⁶⁶ Desak Komang Lina Maharani, I Ketut Westra. 2022, “Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah”, Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 7 No. 2, hal. 12, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 11:41 WITA

pada aplikasi Layanan Informasi Pertanahan akan tetap mengeluarkan hasil pengecekan sertifikat berupa dokumen elektronik. Apabila data tidak sesuai dengan sertifikat asli maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap proses pemindahan hak atas tanah dan menimbulkan kerugian terutama kepada pihak pembeli.⁶⁷

Dalam konteks ini, PPAT memiliki akses untuk melakukan pengecekan sertifikat elektronik sebelum membuat akta peralihan hak. Pengecekan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang yang dapat menghalangi peralihan hak.⁶⁸ Sebelum dilakukan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, PPAT berkewajiban memastikan bahwa data hasil pengecekan sesuai dengan sertifikat asli. Langkah ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum terkait status hak atas tanah, termasuk memastikan tidak adanya perubahan dalam data pendaftaran tanah yang bersangkutan. Tujuannya adalah memberikan perlindungan bagi pihak pembeli, agar tanah yang menjadi objek transaksi tidak berada dalam sengketa, tidak sedang terblokir, tidak disita, maupun tidak dibebani hak tanggungan.

Error pengecekan sertifikat bisa berarti masalah data tidak valid, sertifikat palsu, sertifikat ganda, atau kesalahan administrasi/sistem. Kesalahan yang sering terjadi pada pengecekan sertifikat secara elektronik yaitu perbedaan antara sertifikat asli

⁶⁷ Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto. 2018. “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Akta, Volume 5 No. 1, hal. 65,

<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/1965>, diakses pada tanggal 16 Juni 2025 pukul 10.23 WITA

⁶⁸ Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto. 2018. “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Akta, Volume 5 No. 1, hal. 65,

<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/1965>, diakses pada tanggal 16 Juni 2025 pukul 10.23 WITA

dengan data-data pada sistem pertanahan. Perbedaan-perbedaan yang dimaksud yaitu pada penulisan nama pemilik, tempat atau tanggal kelahiran pemilik, nomor surat ukur, dan lain-lain.⁶⁹ Di samping kesalahan data, kekeliruan juga bisa muncul terkait status sertifikat, misalnya apabila tanah tersebut sedang dijadikan objek sita jaminan atau terkena pemblokiran. Karena itu, PPAT dituntut untuk cermat dalam menelaah hasil pengecekan agar terhindar dari ketidaksesuaian informasi. Kewenangan yang dimiliki pejabat publik selalu berhubungan erat dengan tanggung jawab serta kewajiban yang harus dijalankannya.

Kondisi demikian menimbulkan persoalan, khususnya terkait perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT yang telah mempercayakan proses pemeriksaan keabsahan tanah kepada PPAT untuk kemudian dituangkan dalam akta otentik. Apabila kemudian hari ditemukan adanya cacat hukum pada objek transaksi, pengguna jasa berpotensi menanggung kerugian yang sebenarnya dapat dihindari apabila pengecekan dapat berjalan normal.

Kemudian tanggung jawab atas data pendaftaran tanah secara substantif berada pada Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan. Sedangkan PPAT memiliki kewenangan terbatas pada pembuatan akta otentik yang memuat data-data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Dengan demikian, apabila terjadi error dalam sistem pengecekan elektronik yang diselenggarakan BPN, secara

⁶⁹ Sundaru Guntur Wibowo, Fredy Susanto, Ardila Prihadyatama, Naufal Ahmad. A, 2023, “Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah Secara Online”, Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial , Vol.1, No.3, hal. 12, <https://journal.stekom.ac.id/index.php/Hakim/article/download/1398/909>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 11:11 WITA

prinsip hal tersebut bukan tanggung jawab PPAT selama dapat dibuktikan bahwa PPAT telah menjalankan tugasnya dengan itikad baik dan kehati-hatian yang layak.

Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT dalam hal ini terwujud dalam dua bentuk utama. Pertama, perlindungan hukum preventif yang lahir dari kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap tahap pembuatan akta. Meskipun aplikasi pengecekan elektronik mengalami kendala, PPAT tidak diperkenankan melanjutkan pembuatan akta sebelum memperoleh kepastian hukum mengenai status tanah. Jika ditemukan ketidaksesuaian data, PPAT dapat mengajukan pemberitahuan melalui sistem layanan informasi agar pejabat yang berwenang melakukan verifikasi dan menyesuaikan data dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT dapat langsung mendatangi Kantor Pertanahan dengan membawa sertifikat asli yang bersangkutan. Dalam proses tersebut, BPN akan memberikan penjelasan serta melakukan koreksi atau pembaruan data pada sistem, sehingga data yang tercatat kembali sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

UNISSULA

Dalam banyak praktik, PPAT melakukan mitigasi risiko dengan meminta konfirmasi manual ke Kantor Pertanahan, atau menunda penandatanganan akta sampai informasi yang valid diperoleh. Hal tersebut diatur dalam Pasal 10 ayat (5) Permen ATR/BPN No. 5/2017 yaitu “Dalam hal terdapat tidak kesesuaian hasil Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik dengan Sertifikat Hak atas Tanah maka pemohon dapat meminta klarifikasi secara elektronik atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan“. Langkah tersebut penting tidak hanya untuk melindungi pengguna jasa

dari potensi sengketa di masa mendatang, tetapi juga untuk menjaga tanggung jawab profesi PPAT agar tidak terjerumus dalam kelalaian yang dapat menimbulkan gugatan perdata atau sanksi administrative.⁷⁰

Kedua, apabila pengguna jasa tetap mengalami kerugian akibat kelemahan sistem elektronik tersebut, tersedia perlindungan hukum represif yang dapat ditempuh melalui mekanisme administratif maupun perdata. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, para pihak dapat mengajukan permohonan penyelesaian kasus ke Kantor Pertanahan apabila terdapat ketidaksesuaian data atau kesalahan administrasi yang merugikan mereka. Di samping itu, berdasarkan asas umum tanggung jawab perdata dalam Pasal 1365 KUHPerdata, pengguna jasa juga dapat menggugat ganti rugi apabila dapat dibuktikan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian, termasuk apabila terjadi kelalaian prosedural dari pihak PPAT.

Pada umumnya PPAT di lapangan telah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pencatatan khusus atau berita acara ketika pengecekan sertifikat elektronik tidak dapat berjalan optimal, dan secara transparan memberitahukan hal tersebut kepada para pihak. Namun, penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah dan pengecekan sertifikat memang masih memerlukan penguatan infrastruktur hukum dan teknologi agar benar-benar dapat melindungi kepastian hukum hak atas tanah, baik bagi pemilik maupun bagi pihak yang akan memperoleh hak tersebut.

Dengan demikian, dapat dikemukakan bahwa perlindungan hukum terhadap

⁷⁰ Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
85

pengguna jasa PPAT yang mengalami situasi error pada aplikasi pengecekan sertifikat elektronik merupakan gabungan dari upaya perlindungan hukum preventif yang melekat pada kewajiban profesional PPAT serta perlindungan hukum represif yang dapat diakses melalui jalur administratif maupun litigasi. Dalam hal ini, perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai mekanisme pemulihan setelah terjadinya kerugian, tetapi juga diwujudkan sejak tahap awal melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan prosedur verifikasi yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini pada akhirnya menunjukkan bahwa meskipun transformasi digital di bidang pertanahan membawa banyak kemudahan, namun PPAT tetap harus menjunjung tinggi standar kehati-hatian untuk melindungi kepentingan hukum para pengguna jasa, sejalan dengan cita hukum untuk mewujudkan kepastian dan keadilan.

Selain melihat dari sudut tanggung jawab PPAT secara langsung, penting pula dianalisis bahwa tanggung jawab perlindungan hukum terhadap pengguna jasa dalam hal pengecekan sertifikat elektronik yang mengalami error tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab negara, dalam hal ini melalui Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Berdasarkan prinsip administrasi pertanahan modern, negara bertindak sebagai *public authority* yang mengadministrasikan, menyimpan, dan menjamin kebenaran data pertanahan untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini tercermin dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Dalam konteks digitalisasi, fungsi negara ini diperluas melalui penyelenggaraan sistem elektronik pertanahan, yang salah satunya diwujudkan dalam penerbitan

dokumen elektronik, termasuk hasil pengecekan sertifikat. Pasal 5 ayat (2) huruf c Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 secara tegas menyebutkan bahwa dokumen elektronik hasil pelayanan pendaftaran tanah memiliki kedudukan hukum yang sama dengan dokumen fisik asal. Ini sejalan dengan Pasal 5 ayat (1)-(2) UU ITE yang menempatkan dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sama dengan dokumen tertulis konvensional.

Namun, pengakuan hukum terhadap dokumen elektronik tersebut dengan sendirinya menuntut adanya jaminan integritas sistem dari negara sebagai penyelenggara layanan elektronik publik. UU ITE pada Pasal 16 menegaskan bahwa penyelenggara sistem elektronik wajib menyelenggarakan sistemnya secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan sistem tersebut. Dalam konteks pertanahan, ketika sistem pengecekan sertifikat elektronik mengalami error sehingga data tidak dapat diakses atau tampil tidak valid, maka tanggung jawab perlindungan hukum tidak hanya terletak pada PPAT, tetapi juga menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai representasi negara. Pengguna jasa PPAT yang dalam itikad baik melakukan transaksi, sejatinya telah meletakkan kepercayaan hukum (*legal reliance*) pada data yang dikelola oleh Kantor Pertanahan.

Aspek ini menjadi relevan jika dikaitkan dengan asas perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik yang dikenal dalam praktik pertanahan Indonesia. Seseorang yang membeli tanah berdasarkan data resmi pertanahan yang dikelola Kantor Pertanahan, termasuk melalui dokumen elektronik yang dikeluarkan sistem, pada dasarnya patut mendapat perlindungan hukum apabila kemudian hari ditemukan adanya cacat tersembunyi yang tidak terdeteksi akibat sistem error. Dalam konteks

ini, muncul pula pertanyaan bagaimana tanggung jawab negara jika sistem elektronik tidak memadai, padahal masyarakat sudah menaruh kepercayaan pada sistem tersebut. Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 pada Pasal 9 sebenarnya telah mengatur bahwa apabila dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditemukan ketidaksesuaian data, maka Kantor Pertanahan wajib melakukan klarifikasi dan perbaikan. Ini menunjukkan adanya skema perlindungan administratif yang melekat pada fungsi Kantor Pertanahan sebagai pelaksana jaminan kepastian hukum pertanahan.

Perlindungan hukum dalam hal ini erat kaitannya dengan asas kepastian hukum (*legal certainty*) dan asas kepercayaan publik (*public trust principle*) terhadap administrasi pertanahan. Dalam sistem pertanahan modern dengan publikasi positif terbatas, catatan resmi dari kantor pertanahan, baik berupa buku tanah maupun dokumen elektronik yang terhubung dalam sistem komputerisasi, menjadi acuan yang dipercaya masyarakat. Apabila terjadi error sistem yang menyebabkan pengguna jasa PPAT tidak memperoleh data valid, maka tanggung jawab negara muncul dalam kerangka memastikan agar kerugian yang timbul dapat dipulihkan melalui mekanisme administratif atau jika perlu melalui kompensasi. Hal ini semakin diperkuat dengan Pasal 30 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah memberikan kekuatan hukum bagi data yang tercatat, sehingga apabila ternyata data tersebut keliru, negara wajib memperbaikinya demi menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Dalam praktik, banyak PPAT mengantisipasi hal ini dengan membuat catatan khusus dalam minuta akta yang menjelaskan bahwa pengecekan elektronik tidak

dapat dilakukan secara penuh karena sistem error, dan selanjutnya disertai langkah-langkah klarifikasi tambahan. Ini selain untuk memenuhi prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, juga untuk memperkuat posisi hukum pengguna jasa dalam hal di kemudian hari timbul sengketa akibat kesalahan data yang bersumber pada sistem. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya dibangun melalui instrumen ganti kerugian secara perdata atau penyelesaian kasus melalui Kantor Pertanahan, tetapi juga tercipta sejak tahap pembentukan akta dengan dokumentasi prosedur kehati-hatian PPAT yang dapat diuji apabila sengketa muncul di kemudian hari.

Hal ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT ketika pengecekan sertifikat elektronik mengalami error adalah bentuk perlindungan yang holistik. Tidak hanya menitikberatkan pada tanggung jawab PPAT secara individual, tetapi juga melekat pada tanggung jawab institusional negara melalui Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara sistem informasi pertanahan. Perlindungan ini terwujud dalam jaminan administratif, prinsip kepastian hukum, asas kepercayaan publik, serta pengakuan UU ITE terhadap validitas dokumen elektronik. Dengan demikian, dalam era digital, tanggung jawab perlindungan hukum menjadi semakin kompleks karena mencakup interaksi antara sistem elektronik, kewenangan publik, dan tanggung jawab profesi notarial/PPAT yang seluruhnya saling berkelindan untuk melindungi hak-hak masyarakat.

Dalam penerapan pengecekan online sertifikat elektronik ini memiliki banyak tantangan pula, seperti keterbatasan infrastruktur dan akses teknologi, rendahnya literasi digital Masyarakat, kepercayaan masyarakat mengenai jasa online, dan lain

sebagainya. Selain tantangan teknis dan sumber daya manusia, persoalan yang tidak kalah penting dalam implementasi sertifikat elektronik adalah kekosongan regulasi teknis yang secara langsung mengatur tata cara penggunaan dan verifikasi sertifikat elektronik oleh para praktisi hukum, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 memang telah menjadi dasar normatif atas diberlakukannya sertifikat elektronik, namun peraturan tersebut masih bersifat umum dan belum menjawab kebutuhan teknis di lapangan. Banyak aspek penting seperti mekanisme validasi, pembuktian keabsahan, bentuk pengarsipan, hingga tanggung jawab hukum PPAT dalam penggunaan sertifikat elektronik belum diatur secara rinci. Kekosongan inilah yang kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik.

Dalam praktik kenotariatan dan PPAT, keberadaan dokumen fisik seperti sertifikat tanah sebelumnya menjadi bagian penting dalam proses verifikasi. Namun, dalam sistem elektronik, dokumen tersebut hanya tersedia dalam bentuk digital melalui platform daring milik Kementerian ATR/BPN. Tidak adanya pengaturan teknis yang menjelaskan apakah hasil unduhan sertifikat elektronik, misalnya dalam format PDF atau hasil cetak dari sistem dapat diakui secara sah sebagai alat bukti atau dasar penerbitan akta, menjadikan PPAT berada dalam posisi hukum yang rentan apabila di kemudian hari timbul permasalahan atas objek tanah tersebut. Padahal, menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis bidang tanah yang dimaksud.

Lebih lanjut, ketiadaan standar prosedural juga menimbulkan kesenjangan

pemahaman dan perbedaan penerapan antara satu daerah dengan daerah lainnya. Banyak Kantor Pertanahan di daerah yang belum memiliki kesiapan teknis maupun sumber daya untuk mendukung sistem ini sepenuhnya, sementara PPAT dituntut untuk tetap melaksanakan tugas sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Bahkan, tidak sedikit PPAT yang masih melakukan pencetakan dokumen elektronik untuk arsip atau meminta konfirmasi secara manual kepada Kantor Pertanahan karena tidak yakin terhadap validitas dokumen digital yang diperolehnya. Keadaan ini memperlihatkan bahwa transformasi digital belum diiringi oleh kesiapan struktural dan regulasi pendukung yang komprehensif, sehingga justru dapat menciptakan celah hukum yang membahayakan keabsahan akta yang dibuat.

Dalam konteks pembuktian di pengadilan, permasalahan semakin kompleks. Sertifikat elektronik secara normatif dapat diakui sebagai alat bukti elektronik berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 19 Tahun 2016. Namun, dalam praktiknya, pengadilan belum memiliki satu sistem baku dalam menilai kekuatan pembuktian dari file sertifikat elektronik, termasuk aspek otentifikasi, waktu pengunduhan, dan keabsahan QR code atau tanda tangan digital. Ini berisiko mengurangi efektivitas pembuktian apabila terjadi gugatan atas tanah yang telah dialihkan dengan dasar dokumen elektronik yang tidak tervalidasi secara formal.

Secara formalitas, belum ada ketentuan yang mengatur bagaimana pembuktian menggunakan sertifikat elektronik ataupun dokumen elektronik lainnya di

Indonesia.⁷¹ Terdapat beberapa dasar hukum peraturan materiil yang mengakui serta mengatur penggunaan alat bukti elektronik, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2012 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).⁷²

Oleh karena itu, sangat mendesak bagi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk menerbitkan petunjuk teknis (juknis) atau peraturan pelaksanaan yang bersifat mengikat dan operasional. Peraturan ini harus menjawab kebutuhan teknis para PPAT dan notaris dalam menjalankan fungsinya di era digital, sekaligus memberikan kepastian hukum dan perlindungan profesi terhadap risiko yang mungkin timbul dari penggunaan sistem elektronik. Tanpa regulasi teknis yang memadai, maka tujuan dari digitalisasi pertanahan yang berbasis kecepatan dan efisiensi justru dapat menimbulkan ketidakpastian dan keraguan dalam praktik pertanahan, baik dalam aspek hukum formil maupun materil.

Penerapan sistem pendaftaran tanah, khususnya dalam konteks modernisasi melalui layanan elektronik, menuntut adanya regulasi yang jelas, rinci, dan dapat dilaksanakan secara efektif. Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah sering

⁷¹ M. Hanif Khairini, Marjo, Zill Aidi. 2022, “Kajian Yuridis Kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri”. Jurnal Diponegoro Law, Vol.11, No. 2, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/12136>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 14:48 WITA

⁷² Asimah Dewi. 2020, “Menjawab Kendala Pembuktian Dalam Penerapan Alat Bukti Elektronik”, Jurnal Hukum Peraturan, Vol. 3 No. 2 2020, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/li/article/download/24454/11524>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 15:00 WIT

kali hanya memuat norma pokok yang bersifat umum. Agar norma tersebut dapat diterapkan dalam praktik sehari-hari, diperlukan aturan pelaksanaan berupa petunjuk teknis (juknis) atau peraturan menteri yang lebih spesifik. Mendesak bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), untuk segera menerbitkan juknis yang bersifat mengikat dan operasional sehingga tidak terjadi kekosongan hukum maupun perbedaan penafsiran dalam praktik.

Ketiadaan juknis dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik manual maupun elektronik. Aparat pelaksana di Kantor Pertanahan berpotensi menafsirkan aturan dengan cara berbeda, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakseragaman prosedur, memperlambat pelayanan, dan membuka ruang terjadinya penyalahgunaan wewenang. Dengan adanya juknis yang rinci, setiap tahapan proses pendaftaran tanah dapat memiliki standar yang seragam dan transparan, sehingga memperkuat akuntabilitas dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Selain itu, juknis juga berfungsi sebagai pedoman teknis yang mengikat tidak hanya bagi pejabat pertanahan, tetapi juga bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris, maupun masyarakat pengguna layanan. Hal ini sejalan dengan asas penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menekankan kepastian hukum, keterbukaan, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sebagaimana ditegaskan oleh Boedi Harsono, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak cukup hanya dengan ketentuan normatif dalam undang-undang, tetapi juga harus didukung oleh aturan teknis yang

rinci agar tujuan utama pendaftaran tanah, yakni kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, dapat tercapai.⁷³



⁷³ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hal. 472

C. Contoh Akta Jual Beli

AKTA JUAL BELI

Nomor : 10

Pada hari ini Sabtu, 20-07-2024 (dua puluh Juli dua ribu dua puluh empat).---

Pukul 10:00 WITA (sepuluh tepat Waktu Indonesia Tengah).-----

Hadir di hadapan saya, **SHOFFYAH FEBITA ANNISA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, -----**

----- Notaris di Kendari -----

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. Tuan **BOBO**, lahir di Kendari, pada tanggal 27-09-1988 (dua puluh tujuh september seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kecamatan Kendari Barat, Kelurahan Punggaloba, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Jalan Griya Agung Permai, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 351006270880004 selaku PENJUAL untuk selanjutnya disebut sebagai: **PIHAK PERTAMA.**-----
2. Tuan **BABA**, lahir di Barru, pada tanggal 21-02-1990 (dua puluh satu februari seribu sembilan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kecamatan Kambu, Kelurahan Padaleu, Jalan Permai No. 10, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 35100219900004 Selaku PEMBELI untuk selanjutnya disebut sebagai: **PIHAK KEDUA.**-----

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual Tanah yang merupakan milik Pribadi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0134 kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:-----

Atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Oktober

2015 Nomor: 0123 seluas 100m² (seratus meter persegi dengan lokasi terletak di Kendari. -----

- o Provinsi : Sulawesi Tenggara -----
- o Kabupaten/Kota : Kota Kendari -----
- o Kecamatan : Kambu -----
- o Desa/Kelurahan : Padaleu -----
- o Jalan : Orinunggu -----

Selanjutnya diterangkan bahwa tanah tersebut belum memiliki status Hak Tanggungan dan Jaminan -----

Jual beli ini meliputi pula:-----

Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu permanen beserta bangunan turutannya. Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Objek Jual Beli**".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

1. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 1. 890.000.000 (Satu Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta).-----
2. Pembayaran dilakukan di hadapan saksi-saksi secara tunai.-----
3. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

-----**Pasal 1**-----

Mulai hari ini **Objek Jual Beli** yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas **Objek Jual Beli** tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----**Pasal 2**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal (tanggal, bulan, dan tahun).-----

-----**Pasal 3**-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dalam

akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----**Pasal 4**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada (Kantor Kepaniteraan Pengadilan).-----

-----**Pasal 5**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:-----

1. Tuan **ANTONNIA**, lahir tanggal 26-02-1997 (dua puluh enam Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kecamatan poasia, Kelurahan Rahandouna, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 03, Jalan Marga Kirana, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 351006030299700004.--
2. Tuan **IBRAHIM DINATA**, lahir tanggal 19-12-1992 (sembilan belas desember seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kecamatan Mandonga, Kelurahan Malik, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 01, Jalan Marga Ayu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3521019920004.-----

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/cap ibu jari 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 Kabupaten/Kota Jakarta Pusat untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

| | |
|---------------|-------------|
| PIHAK PERTAMA | PIHAK KEDUA |
| (BOBO) | (BABA) |

(ANTONNIA)

(IBRAHIM DINATA)



(SHOFFYAH FEBITA ANNISA, S.H., M.Kn)

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan yaitu :

1. Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah di BPN memiliki kelemahan yang terutama terletak pada aspek teknis, regulasi, dan sosialisasi. Dari aspek teknis, sistem aplikasi masih rentan terhadap error, gangguan jaringan, dan keterbatasan infrastruktur digital, sehingga dapat menimbulkan hambatan pelayanan. Dari aspek regulasi, meskipun telah ada dasar hukum mengenai sertifikat elektronik, namun implementasinya masih menghadapi kekosongan norma pada beberapa hal teknis, seperti mekanisme pembuktian apabila terjadi sengketa serta prosedur validasi dokumen. Dari aspek sosialisasi, masih banyak masyarakat maupun pejabat terkait (PPAT dan petugas BPN) yang belum sepenuhnya memahami sistem sertifikat elektronik, sehingga menimbulkan keraguan dan resistensi. Solusi terhadap kelemahan tersebut antara lain adalah penguatan infrastruktur teknologi informasi yang andal dan terintegrasi, penyusunan regulasi yang lebih komprehensif dan jelas mengenai prosedur serta tanggung jawab hukum dalam penggunaan dokumen elektronik, serta peningkatan sosialisasi, pelatihan, dan literasi digital bagi masyarakat maupun aparat terkait. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan kelemahan penerbitan dokumen elektronik dapat

diminimalisasi, sehingga tujuan utama pendaftaran tanah elektronik, yaitu tercapainya efisiensi, transparansi, serta kepastian hukum dalam pelayanan pertanahan, dapat terwujud.

2. Perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT dalam hal terjadinya error pada aplikasi pengecekan sertifikat elektronik pada dasarnya telah dijamin melalui prinsip tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan turunannya. PPAT sebagai pejabat umum hanya berfungsi sebagai perpanjangan tangan negara dalam membuat akta otentik, sehingga apabila terjadi error sistem dalam aplikasi sertifikat elektronik, tanggung jawab utama berada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara layanan. Namun demikian, PPAT tetap berkewajiban memberikan perlindungan hukum preventif melalui sikap kehati-hatian, verifikasi manual, serta pemberian informasi yang jelas kepada pengguna jasa. Perlindungan hukum represif bagi pengguna jasa dapat ditempuh melalui mekanisme pengaduan ke BPN, penyelesaian sengketa administrasi, maupun jalur peradilan apabila timbul kerugian yang nyata. Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan bersifat berlapis, baik secara administratif, perdata, maupun potensial pidana, dengan tujuan menjaga kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap layanan elektronik pertanahan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran berikut:

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu melakukan peningkatan kualitas infrastruktur teknologi informasi yang digunakan dalam aplikasi pengecekan sertifikat. Hal ini meliputi pembaruan sistem secara berkala, penambahan server untuk menghindari *overload*, serta penyediaan layanan *help desk* yang responsif. Selain itu, perlu dibuat regulasi atau standar operasional prosedur (SOP) yang jelas terkait penanganan *error*, termasuk batas waktu penyelesaian dan mekanisme kompensasi bagi pihak yang dirugikan.
2. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diharapkan meningkatkan pemahaman dan keterampilan penggunaan aplikasi secara optimal, termasuk memahami langkah-langkah alternatif jika terjadi *error*. PPAT juga perlu melakukan konfirmasi ganda terhadap data yang diperoleh, misalnya melalui komunikasi langsung dengan kantor pertanahan, untuk meminimalisir risiko kesalahan data.
3. Kepada Pemerintah, yaitu perlu memperkuat kerangka hukum terkait perlindungan data dan tanggung jawab hukum dalam penyelenggaraan layanan pertanahan berbasis elektronik. Pengaturan yang tegas mengenai mekanisme ganti rugi apabila terjadi kerugian akibat gangguan sistem akan memberikan rasa aman bagi masyarakat.
4. Kepada Masyarakat/Pengguna Jasa, diharapkan aktif memahami prosedur pengecekan sertifikat dan menyimpan seluruh dokumen pendukung

sebagai bukti hukum. Partisipasi aktif dalam melaporkan gangguan aplikasi kepada pihak terkait juga akan membantu mempercepat perbaikan sistem.

Dengan implementasi saran-saran tersebut, diharapkan perlindungan hukum terhadap pengguna jasa PPAT dapat terlaksana secara efektif, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan berbasis elektronik semakin meningkat.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Hadist:

QS. An-Nahl : 90

QS. Al-Maidah : 8

Hadis riwayat Bukhari dan Muslim dalam Khutbah Wada'.

QS. Al-Baqarah: 188.

Hadis riwayat Abu Dawud dalam *Sunan Abi Dawud*, Kitab al-Kharaj.

Buku-buku :

Andi Muhammad Asrun, *Independensi Peradilan sebagai Pilar Negara Hukum, dalam Mohamad Rizki, et.al., Sketsa Arah Negara Hukum, Demokrasi dan HAM Pasca Reformasi*, Depok: Rajawasli Buana Pustaka, 2022

Al-Mawardi. *Al-Ahkam As-Sulthaniyyah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1996

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan: Jakarta, 2005

Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Tinggi, 2010.

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

Effenri Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 1994.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1996

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2009

Hartono, Sunaryati. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni, 2009

Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Jakarta: Konstitusi Press, 2006

Kansil, Christine S.T, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: 2009.

Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam. Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011

Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2003

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2005.

Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2009

R. Soegondo Notodisoereo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993

Rachmadi Usman, *Hukum Perjanjian dalam UU ITE*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999

Shohibuddin, Mohamad, *Perjuangan Keadilan Agraria*, Yogyakarta:Insist Press, 2019

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004

Siti Sundari Rangkuti, *Kode Etik dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*,

Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Ed.1,

cet. 19. Depok: Rajawali Pres, 2019.

Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. Jakarta: Balai Pustaka, 2009.

Jurnal

Dewi. A. (2020), “Menjawab Kendala Pembuktian Dalam Penerapan Alat Bukti Elektronik”. *Jurnal Hukum Peraturan*, Vol. 3, No.2 <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jh/article/download/24454/11524>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 15:00 WITA

Dilapanga, R.A., (2017), “Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960,” *Lex Crimen*, Vol. 6 no. 5, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16679>, diakses pada tanggal 20 Juli 2025 pukul 13.00 WITA

Huda, N. Wandebori, H. (2021), “Problematika Transformasi Sertifikasi Tanah Digital”, *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, Vol. 1 No.1, hal. 20, <https://share.google/PfyLoIvGft99JBueL>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2025 pukul 09:20

Hisbullah, R.W, (2018). “Asas Publisitas pada pelaksanaan program agraria dalam rangka mewujudkan efektivitas pelayanan publik”. *Madani Legal Review (Malrev)*, Vol 2(1), Volume 2 No 1 Juni 2018, [View of ASAS PUBLISITAS PADA PELAKSANAAN PROGRAM NASIONAL AGRARIA DALAM RANGKA MEWUJUDKAN](#)

EFEKTIVITAS PELAYANAN PUBLIK, diakses pada tanggal 16 Juni 2025 pukul 18:30 WITA

Hidayah, S., Hariyani,E., Mukarromah, L., dkk., 2024, “Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital”, *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, Vol. 1 No.6, hal. 191, <https://share.google/jcYIEQ0PUHwt3EOxI>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2025 pukul 13:30 WITA

Ilvira, M.L., (2025), “SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK: PELAKSANAAN, HAMBATAN DAN TANTANGAN”, *Jurnal Ilmiah Penelitian*, Vol. V No. 2, https://jurnal.dharmawangsa.ac.id/index.php/law_jurnal/article/view/6062/pdf, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 12.51 WITA

Khairini, M.H., Marjo, Aidi, Z.. (2022), “Kajian Yuridis Kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri”. *Jurnal Diponegoro Law*, Vol. 11, No. 2, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/12136>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 14:48 WITA

Muthallib, Abdul. (2020), “Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum,” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, no. 1, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673> diakses pada tanggal 20 Juli 2025 pukul 13: 12 WITA

Maharani, D.K.L., Westra, I.K., (2022), “Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 7 No. 2, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 11:41 WITA

Nurhalis, (2015). “PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999”, *Jurnal Ius*, Vol. 3 No. 9, <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/download/267/237/520>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 19:24 WITA

Prasetya, F., Mahfud, M.A., (2023). “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional”, *Jurnal hukum Unissula*, Vol.39 No. 1, Maret, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/30581/8251>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 11:23 WITA

Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Volume 5 No. 1, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/1965>, diakses pada tanggal 16 Juni 2025 pukul 10.23 WITA

Saputri, R.A., (2019), *Rekonstruksi Kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah*, Disertasi, Fakultas Hukum Unissula, <https://repository.unissula.ac.id/15604/>, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 18.00 WITA

Tinindra, D.A., (2021), *Perlindungan Hukum Terhadap PPAT dalam Sengketa Kepemilikan Tanah*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, <https://repository.unissula.ac.id/37146/>, diakses pada tanggal 18 Juli 2025 pukul 18.12 WITA

Wahid, Muhammad Luqman, (2023), “Efektivitas Layanan Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya”. *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/34251/0>, diakses pada tanggal 20 Juli 2025 pukul 12.30 WITA

Wibowo, S.G., Susanto, F., Prihadyatama, A., Ahmad, N. (2023), “Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah Secara Online”, *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, Vol.1, No.3, <https://journal.stekom.ac.id/index.php/Hakim/article/download/1398/909>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2025 pukul 11:11 WITA

Peraturan Perundang-undangan

_____. *Undang-Undang Dasar 1945*, LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya.

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014,

TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59. Tahun 1997.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Kementerian Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 3 Tahun 1997.

Internet

<https://kbbi.web.id/pengunajasa> diakses pada tanggal 22 Mei 2025 pada pukul 13:43 WITA

<https://kbbi.web.id/error> diakses pada tanggal 22 Mei 2025 pada pukul 14:00 WITA

Direktorat Jenderal Pajak, “Perpajakan atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”, www.pajak.go.id, diakses 28 Juli 2025 pada pukul 13:03 WITA

Jelita, Insi Nantika, “Pengecekan Sertifikat Tanah full elektronik mulai tahun ini”, [Pengecekan Sertifikat Tanah Full Elektronik Mulai Tahun Ini](https://www.pajak.go.id/cek-sertifikat-tanah) diakses pada tanggal 21 Juni 2025 pukul 12:01 WITA

<https://bssn.go.id/sertifikat-elektronik/>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 13:06 WITA

<https://hidayatullah.com/kajian/2023/06/27/253837/inilah-isi-khutbah-wada-nabi-muhammad-%EF%BA-di-padang-arafah.html>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2025 pukul 19:44 WITA

