

## IMPLIKASI HUKUM PENGECEKAN SERTIFIKAT SECARA ONLINE TERHADAP PPAT

Sundaru Guntur W

Politeknik Negeri Madiun

Korespondensi penulis: [sundaru.guntur@pnm.ac.id](mailto:sundaru.guntur@pnm.ac.id)

***Abstract.** Land Deed Maker Officials are public officials and extensions of BPN authorized by the government to make authentic deeds regarding all legal actions regarding land rights and property rights to flat units. So before PPAT makes a deed of sale and purchase of land, PPAT is obliged to conduct an examination of the original certificate of the land to the Land Office before making a deed of sale and purchase of land because this is a requirement for making a deed of sale and purchase of land. The deed made by PPAT is one of the data sources for the maintenance of land registration data. This is regulated in the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration Article 97, this regulation was made to implement PP RI No. 3 of 1997. However, not all PPATs do this. that matter. In Indonesia there are still PPATs that do not check and check the original land certificates. This is because there are several obstacles faced by PPAT in checking and this does not close the implementation of PPAT's responsibility in checking land certificates before making the deed of sale and purchase of land. Checking land certificates online is not only faster and easier, there are also risks, including system errors, certificates that turn out to be fake, certificates that turn out to be double. This risk also has the potential to become a problem, both criminal and civil, for both PPAT and BPN.*

***Keywords:** PPAT, land deed, sale and purchase of land.*

**Abstrak.** Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum dan kepanjangan dari BPN diberi wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Jadi sebelum PPAT membuat akta jual beli tanah, PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat asli tanah tersebut ke Kantor Pertanahan sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli atas tanah karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 97, peraturan ini dibuat untuk melaksanakan PP RI No.3 Tahun 1997. Namun tidak semua PPAT melakukan hal tersebut. Di Indonesia masih ada PPAT yang tidak melakukan pemeriksaan dan pengecekan sertifikat asli tanah. Hal ini dikarenakan beberapa kendala yang dihadapi PPAT dalam melakukan pengecekan dan hal ini tidak menutup pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum pembuatan akta jual beli tanah. Pengecekan sertifikat tanah secara online selain mempercepat dan memudahkan, juga terdapat resikonya, diantaranya system eror,

sertifikat ternyata palsu, sertifikat ternyata ganda. Resiko tersebut juga berpotensi menjadi masalah baik Pidana maupun perdata baik bagi PPAT maupun pihak BPN.

**Kata kunci:** PPAT, Akta tanah, jual beli tanah.

## LATAR BELAKANG

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) mempunyai peran yang penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu mengenai pembuatan akta tanah, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menerangkan bahwa PPAT merupakan 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.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan cara melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor pertanahan. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Sebelum dibuatkan akta jual beli tanah, PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu. Hal ini tercantum di dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Di dalam melakukan pengecekan sertipikat, yang dicek oleh Kantor Pertanahan yaitu data fisik dan data yuridis. Pengecekan data fisik dilakukan terhadap letak tanah yang terdapat dalam sertipikat tersebut dengan cara pengecekan langsung ke lapangan, sedangkan pengecekan data yuridis merupakan penyesuaian data yang ada didalam sertipikat dengan buku tanah yang ada pada Kantor BPN. Penyelenggaraan pengecekan data fisik dan data yuridis sangat diperlukan dalam pengalihan hak atas tanah, dimana pengecekan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Seiring perkembangan jaman yang semakin canggih, dimana pada masa sekarang ini banyak aktifitas manusia yang dimudahkan dengan penggunaan digital dan jaringan internet. Berbagai macam keperluan manusia dapat dilakukan secara elektronik dan online seperti transaksi perdagangan secara online, transaksi jasa secara online, bahkan layanan publik dalam sistem pemerintahan juga telah banyak menggunakan sistem digital yang dilakukan secara online. Cara seperti ini telah memudahkan manusia dalam menjalankan aktifitasnya, karena penggunaan cara ini terbukti lebih praktis dan lebih cepat.

Demikian juga pelayanan di bidang pertanahan, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan terobosan besar dengan mengembangkan layanan pertanahan berbasis elektronik dalam berbagai layanan. Fasilitas terintegrasi berbasis elektronik yang kini tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut diyakini akan semakin memudahkan pelayanan bidang pertanahan kepada masyarakat.

Bukti dan respon mengenai Sistem layanan secara digital atau elektronik ini terbukti dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu tanggal 8 April 2020. Layanan elektronik ini bertujuan memberikan kemudahan masyarakat terutama masyarakat yang ingin mengajukan pendaftaran administrasi yang

berhubungan dengan pertanahan. Layanan pertanahan yang akan diintegrasikan secara elektronik terdiri atas layanan elektronik yaitu pengecekan sertifikat secara online oleh PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sistem layanan online ini dimaksudkan agar dapat mempercepat pengurusan pengecekan sertifikat.

Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el dilakukan melalui Sistem HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, namun dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tersebut mengatur bahwa Kantor Pertanahan tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil dokumen dan bahkan apabila dokumen tersebut dinyatakan palsu, sedangkan yang harus bertanggung jawab adalah pihak yang mengirim dokumen tersebut baik secara pidana maupun perdata.

Terkait masalah yang timbul dari pengecekan sertifikat secara online, dimana secara manual saja masih terdapat sertifikat ganda. Apalagi dengan online dimana sertifikat asli tidak perlu dibawa. Hal ini bertentangan dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dimana dalam hal pengecekan sertifikat harus memperlihatkan sertipikat asli. Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada dikantor tersebut. Wajibnya pengecekan sertifikat merupakan upaya melindungi PPAT dalam menjalankan profesinya, ini penting karena tahap pengecekan ini justru menjadi bagian yang paling utama ketelitiannya, karena setelah valid akan ada perbuatan hukum yang berimplikasi pidana dan perdata, oleh karena itu alasan kemudahan dan kecepatan dalam pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat terkait administrasi pertanahan perlu dibarengi dengan upaya penyelamatan terhadap profesi terkait, dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pihak kantor pertanahan sudah melindungi dirinya, selanjutnya bagaimana dengan PPAT yang merupakan pihak yang melakukan pengecekan dan selanjutnya membuat langkah hukum.

## **KAJIAN TEORITIS**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun<sup>1</sup>.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut<sup>2</sup>. 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.

Perlindungan hukum adalah 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 manusia. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

---

<sup>1</sup> Satjipto Raharjo, 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm.74

<sup>2</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. Hlm. 25

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hubungan antara Jabatan dengan Pejabat, bagaikan 2 sisi mata uang, pada satu sisi bahwa Jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan Jabatan disebut Pejabat atau Pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban Jabatan. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh Pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari Jabatan<sup>3</sup>.

Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu<sup>4</sup>. Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan<sup>5</sup>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri<sup>6</sup>.

Institusi PPAT telah ada semenjak tahun 1961 berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan sebutan Pejabat saja. Bahwa yang dimaksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta<sup>7</sup>. Ketentuan Pasal 19 PP No. 10

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama. Hlm. 18

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2007. *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*. Majalah RENOVI, Nomor 844. Hlm. 11

<sup>5</sup> Effendi Peranginangin, 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press. Hlm. 436.

<sup>6</sup> H. Salim, HS., 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. Hlm. 85

<sup>7</sup> Habib Adjie, 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 25

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ditemukan pada Pasal 1 PMA No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Perkembangan PPAT sebagai pejabat umum kemudian tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan pandangan para ahli sebagai berikut:

a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 angka 4 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: “pejabat umum yang diberi wewenang “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atastanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Unsur-unsurnya, meliputi:

- 1) Pejabat umum;
- 2) Adanya kewenangan;
- 3) Ruang lingkup kewenangannya.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akata dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 1 angka 5 menyatakan : “PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta

Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa PPAT adalah: “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1, PPAT adalah: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Beberapa pengertian mengenai PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan.

H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Hlm. 57

Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi:

- a. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu;
- b. Subjek yang diatur, yaitu para pihak; dan
- c. Objek kewenangannya;

PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan diatas, menurut Boedi Harsono konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu<sup>9</sup>.”

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan PP yang khusus mengatur tentang PPAT. Ada enam hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang meliputi:

- a. Tugas pokok dan kewenangan PPAT;
- b. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT;
- c. Daerah kerja PPAT;
- d. Pengangkatan jabatan PPAT;
- e. Pelaksanaan jabatan PPAT; dan
- f. Pembinaan dan pengawasan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini, juga telah dijabarkan lebih dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, memuat hal-hal yang khusus tentang PPAT, baik yang menyangkut tentang:

- a. Formasinya;
- b. Ujian dan pendidikan dan pelatihan;
- c. Pelantikan dan pengangkatan;
- d. Sumpah jabatan;
- e. Hak dan kewajiban
- f. Pelaksanaan jabatan; dan
- g. Organisasi profesi.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, 2007. *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*. Majalah Renvoi, No. 884. IV. Jakarta.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat Tata Usaha Negara terdapat dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 62 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, ditegaskan bahwa PPAT sebagai Pejabat TUN, namun dalam hal ini pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata, dan akta PPAT bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 sub 3 UU No. 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara.
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Februari 2000, ditegaskan bahwa PPAT adalah Pejabat TUN, karena melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundangundangan (Pasal 1 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, akan tetapi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan KTUN karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat dari KTUN.

Secara sosiologi, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan SKMHT dan akta pemberian hak tanggungan. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, pinjam uang di bank, dengan jaminan hak tanggungan.

### **3. Sertifikat Hak Atas Tanah**

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah

dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat<sup>10</sup>. Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud<sup>11</sup>. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri<sup>12</sup>.

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 86

<sup>11</sup> Dwi Nurhayati Fitriyani. 2014 *Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*'. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Hlm. 98-100

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Aekola Surabaya. Hlm. 86

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudianternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut<sup>13</sup>.

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum

---

<sup>13</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media. Hlm. 43

pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

#### **4. Media Online**

Perkembangan komunikasi akhir-akhir ini, terutama secara teknologi tidak pernah ada satu garis perkembangan yang tunggal. Kendati label-label imbuhan seperti “Era Digital” mungkin ada gunanya dan membuka pikiran kita terhadap fenomena masa lampau dan masa kini. Ciri utamanya adalah “kompleksitas”.

Kata *cyberpace* (ruang maya) pertama kali digunakan oleh seorang penulis fiksi ilmiah, William Gibson. Seorang *cybernot* (penjelajah ruang maya) dapat melihat dan bergerak bebas menelusuri dunia maya. Ruang maya tidak seperti televisi tetapi mirip sebuah bacaan yang tidak disensor, tidak dijaga oleh penjaga pintu, namun ia tidak dapat melarikan diri dari akumulasi sejarah. Ketika Silicon Graphics pelopor perusahaan maya menemukan sistem komputer berbasis pada apa yang disebut “reality engines”, yang dirancang supaya “memompa keluar informasi memori” dan “menjaga ilusi agar tetap hidup”. Sistem computer tersebut adalah internet<sup>14</sup>.

Internet merupakan teknologi yang menyimpan segudang fasilitas dan layanan yang patut dipahami dan dikuasai oleh siapa pun di zaman modern. Namun internet bagaikan hutan rimba. Penjelajah yang belum berpengalaman tentu membutuhkan peta dan pemahaman baik konsep maupun teknis aksesnya agar tidak tersesat dan dapat menikmati kegiatan penjelajahan. Kelebihan internet adalah mampu mempersingkat jarak dan waktu, karena sifatnya yang real time, artinya pada saat konten tertentu dimasukkan dalam internet, maka user (pengguna) lainnya langsung dapat melihat konten tersebut walaupun di tempat yang berbeda waktu bahkan jarak yang sangat jauh. Dengan adanya internet memungkinkan terjadinya komunikasi yang super cepat antara satu pihak dengan pihak lainnya, tanpa mengenal batasan ruang dan waktu.

Awalnya banyak yang meragukan kemampuan internet menyingkirkan media cetak, apalagi radio dan televisi karena sifat internet yang tidak praktis dan maHlm.

---

<sup>14</sup> Jakob Oetomo, 2006. *Sejarah Sosial Media*. Jakarta: Yayasan OBOR Indonesia. Hlm. 393.

Kenyataannya, asumsi bahwa internet tidak praktis hanya bertahan beberapa tahun. Internet dahulu dinilai tidak praktis karena dalam mengoperasikan dibutuhkan komputer, ruang khusus untuk komputer, serta jaringan telekomunikasi yang handal. Kini perkembangan perangkat keras teknologi komputer sudah menciptakan komputer jinjing-portable (laptop) yang bisa dibawa ke mana-mana sebagaimana orang menenteng koran. Teknologi Wi-Fi juga memungkinkan akses internet secara mudah di berbagai tempat yang menyediakan titik-titik hotspot untuk menikmati fasilitas tersebut. Munculnya teknologi broadband bahkan memudahkan orang mengakses internet di mana saja dengan teknologi mobile. Bila teknologi AMPS (generasi pertama/1G) yang muncul pada awal 1990-an sekadar melampaui keterbatasan fungsi telepon yang statis menjadi dinamis, serta hanya menampilkan suara, maka pada teknologi GSM (generasi kedua/2G) yang bergerak pada pertengahan dekade 1990-an, teknologi seluler tidak hanya mampu menjadi wahana tukar informasi dalam bentuk suara tetapi juga data, berupa teks dan gambar (SMS dan MMS). Karena murah, akses teknologi mobile generasi kedua ini berkembang pesat di Indonesia, sehingga memasuki 2000-an, handphone menjadi perangkat hidup (gadget) sehari-hari.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum berasal dari dua kata yang terdiri dari penelitian dan hukum, yang mana asal penelitian yaitu teliti yang memiliki arti sesuatu yang dilakukan dengan kehati-hatian, serta kecermatan, sementara hukum diartikan beragam tergantung dengan pandangan masing-masing aliran filsafat hukum. Metode penelitian yang dipergunakan dalam proposal tesis ini yaitu:

### **1. Jenis Penelitian**

Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode penelitian hukum. Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin

hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum<sup>15</sup>. Tujuan dari penelitian hukum ini adalah untuk menganalisis permasalahan dengan cara mengkaitkan hukum dengan perlakuan nyata manusia. Dalam penulisan penelitian hukum ini tertuju pada PPAT dan Badan Pertanahan Nasional.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian hukum ini, penulis bertujuan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*). Lebih jelasnya penulis memaparkan pendekatan-pendekatan di atas tersebut sebagai berikut:

### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Metode pendekatan perundang-undangan yaitu peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang penulis teliti yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

### b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan yang terakhir dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin penulis ingin menemukan ide-ide yang

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. Hlm. 29.

melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran penulis dalam membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kemajuan teknologi juga diterapkan dibidang pertanahan salah satunya melalui pengecekan sertifikat saat ini ada beberapa alternatif, diantaranya bisa melakukan hal tersebut secara online melalui aplikasi BPN, situs resmi, ataupun langsung mendatangi kantor pertanahan setempat.

Syarat dan ketentuan mengecek sertifikat tanah juga cukup mudah. Jika dilakukan secara online, kamu bisa mengunduh aplikasi tersebut terlebih dahulu, lalu masukan informasi mengenai data lahan.

Bila lebih memilih cara offline, maka kamu harus mengisi informasi data tersebut secara langsung pada formulir pengajuan yang tersedia di kantor pertanahan terdekat.

Enggak sulit kok, kedua cara cek sertifikat tanah ini bisa dilakukan dalam waktu beberapa menit saja. Supaya lebih jelas, simak panduan lengkapnya pada penjabaran berikut ini.

### **Cara Cek Sertifikat Tanah Online lewat Aplikasi**

Seperti yang telah disebutkan, cara cek sertifikat tanah online pertama bisa dilakukan lewat aplikasi. Cara yang satu ini dapat dikatakan sebagai metode paling mudah sekaligus yang paling cepat.

Kamu hanya perlu mengunduh aplikasi 'Sentuh Tanahku' pada ponsel pintar. Aplikasi ini merupakan hasil kolaborasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang beserta Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Lewat aplikasi ini, kita bisa mencari tahu detail persyaratan, proses pengurusan sertifikat tanah dan lokasi suatu bidang tanah, hingga prediksi perhitungan biaya yang akan dikeluarkan.

Sayangnya, tidak semua informasi di dalam aplikasi ini dapat diakses secara bebas. Untuk informasi berkas dan sertifikat, kamu perlu mendaftarkan diri terlebih dahulu sebagai pengguna di kantor BPN.

Jika sudah paham, berikut panduan cara cek sertifikat tanah online lewat aplikasi Sentuh Tanahku:

1. Buka aplikasi Play Store (untuk pengguna Android) dan App Store (untuk pengguna iOS) pada smartphone untuk kemudian mengunduh aplikasi ‘Sentuh Tanahku’;
2. Setelah terunduh, klik menu ‘Daftar Akun Baru’ untuk melakukan registrasi data diri. Masukkan pula username, password, dan alamat email di dalam kolom yang tersedia;
3. Jika sudah mendaftar, sistem akan secara otomatis mengirim email pemberitahuan ke kontakmu.
4. Cek email pemberitahuan dari aplikasi dan klik tautan di dalamnya;
5. Tautan tersebut akan membawamu langsung ke halaman aktivasi pengguna, lanjutkan dengan mengklik tombol ‘Aktivasi’ untuk mengaktifkan akun;
6. Lakukan login menggunakan username dan password yang telah dibuat; dan
7. Setelah masuk ke halaman depan aplikasi, lanjutkan dengan klik menu ‘Info Sertipikat.’ Fitur ‘Info Sertipikat’ ini menyediakan keseluruhan data sertifikat tanah hingga info kepemilikannya.

#### Cara Cek Sertifikat Tanah Online melalui Laman BPN

Bukan cuma lewat aplikasi, cara cek sertifikat tanah online juga bisa dilakukan melalui laman resmi BPN, yakni [atrbpn.go.id](http://atrbpn.go.id).

Langkahnya pun cukup mudah, berikut tahap-tahap yang bisa dilakukan:

1. Buka laman [atrbpn.go.id](http://atrbpn.go.id) melalui browser pada PC ataupun smartphone;
2. Jika sudah masuk ke halaman depan laman, klik menu ‘Publikasi’;
3. Setelah itu, akan muncul empat kolom isian yang harus diisi;
4. Bila semua informasi telah dilengkapi, klik tombol ‘Cari Berkas’; dan
5. Data informasi sertifikat akan tertera secara lengkap, beserta informasi kepemilikannya.

Tidak yakin dengan ke-valid-an informasi yang tertera pada aplikasi dan laman BPN? Enggak masalah, kamu bisa cek sertifikat tanah tersebut langsung di kantor pertanahan setempat, seperti berikut ini.

#### Cara Cek Sertifikat Tanah Langsung di Kantor BPN

Meski harus mendatangi langsung kantor BPN, cara cek sertifikat tanah secara offline terbilang mudah dan cepat. Pasalnya, kamu hanya perlu mengajukan pemeriksaan ke loket yang telah tersedia.

Jika sertifikat dinyatakan asli, maka petugas BPN akan memberi cap resmi sebagai bukti pemeriksaan. Namun bila keaslian sertifikat masih diragukan, maka akan dilakukan proses plotting. Plotting adalah proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan teknologi GPS, yang dimaksudkan untuk mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran BPN.

Bila lokasi lahan pada sertifikat sesuai dengan plotting BPN, maka sertifikat dinyatakan asli. Namun jika lokasi tanah tidak muncul, bisa jadi lahan tersebut belum didaftarkan atau sertifikatnya palsu.

Selain lewat loket, cara cek sertifikat tanah di kantor BPN juga bisa dilakukan dengan mesin Kiosk. Mesin ini biasanya terletak di lobi ataupun ruang pelayanan kantor BPN.

Dengan Kiosk, kita bisa memperoleh informasi terkait pelayanan pertanahan, syarat-syarat, jangka waktu penyelesaian, hingga biaya layanan dan lain-lain tanpa harus mengantri di loket.

Jika kamu memilih cara cek sertifikat tanah langsung ke kantor BPN, jangan lupa juga menyiapkan dokumen dan persyaratan yang akan diminta pada saat pengajuan, Misalnya:

1. Membawa sertifikat tanah yang akan diperiksa.
2. Surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari PPAT kepada pegawainya.
3. Form permohonan pengecekan sertifikat (tersedia di kantor BPN).
4. Fotokopi KTP pemilik sertifikat.
5. Biaya administrasi sebesar Rp50.000 per sertifikat

#### IMPLIKASI PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum dan kepanjangan tangan dari BPN diberi wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Jadi sebelum PPAT membuat akta jual beli tanah, PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat asli tanah tersebut ke Kantor Pertanahan sebelum dilakukannya pembuatan

akta jual beli atas tanah karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 97, peraturan ini dibuat untuk melaksanakan PP RI No.3 Tahun 1997. Namun tidak semua PPAT melakukan hal tersebut, masih ada PPAT yang tidak melakukan pemeriksaan dan pengecekan sertifikat asli tanah. Hal ini dikarenakan beberapa kendala yang dihadapi PPAT dalam melakukan pengecekan dan hal ini tidak menutup pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum pembuatan akta jual beli tanah.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam melaksanakan kewajiban jabatannya melakukan pengecekan sertipikat dan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik.

Perubahan layanan pendaftaran tanah secara elektronik dilaksanakan dengan tujuan untuk memberikan manfaat percepatan layanan. Namun sejauh mana perlindungan bagi PPAT, jika pengecekan sertipikat dan penyampaian HT-el dikemudian hari terjadi ekses negatif akibat sertipikat terbukti palsu atau ganda.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum dan kepanjangan dari BPN diberi wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Jadi sebelum PPAT membuat akta jual beli tanah, PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat asli tanah tersebut ke Kantor Pertanahan sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli atas tanah karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 97, peraturan ini dibuat untuk melaksanakan PP RI No.3 Tahun 1997. Namun tidak semua PPAT melakukan hal tersebut. Di Indonesia masih ada PPAT yang tidak melakukan

pemeriksaan dan pengecekan sertifikat asli tanah. Hal ini dikarenakan beberapa kendala yang dihadapi PPAT dalam melakukan pengecekan dan hal ini tidak menutup pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum pembuatan akta jual beli tanah. Pengecekan sertifikat tanah secara online selain mempercepat dan memudahkan, juga terdapat resikonya, diantaranya system eror, sertifikat ternyata palsu, sertifikat ternyata ganda. Resiko tersebut juga berpotensi menjadi masalah baik Pidana maupun perdata baik bagi PPAT maupun pihak BPN.

## DAFTAR REFERENSI

- Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Barda Nawawi Arief, 2013. *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Bandung: Citra Aditya Bandung.
- Boedi Harsono, 2007. *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*. Majalah Renvoi, No. 884. IV. Jakarta.
- Clarence J.Dias, 1975. *Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries*, Wash. U.L. Q 147, page 150.
- Dwi Nurhayati Fitriyani, 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*". Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Effendi Peranginangin, 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Elvinaro Ardianto, 2011. *Komunikasi 2.0 Teorisi dan Implikasi*. Yogyakarta: ASPIKOM.
- H. Salim, HS., 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Habib Adjie, 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie, 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Irawan Soerodjo, 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Aekola Surabaya.
- Jakob Oetomo, 2006. *Sejarah Sosial Media*. Jakarta: Yayasan OBOR Indonesia.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- Muhamad Idrus, 2009. *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif Edisi Kedua*. Jakarta: Erlangga.

- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Phillipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Robert B seidman, 1972. *Law order and Power*, Adition Publishing Company Wesley Reading massachusett.
- Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Press.
- Satjipto Raharjo, 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 1985. *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*. Bandung: Remaja Karya.
- Soerjono Soekanto, 1996. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Bandung: Rajawali Pers.
- Soleman B Taneko, 1993. *Pokok-Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*. Jakarta: Rajawali Pres.
- Wahyono, 2006. Online [www.Sejarah-Internet](http://www.Sejarah-Internet) (diakses tanggal 26 September 2020).