

Batas Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Pengecekan Sertipikat Elektronik yang Mengandung Kesalahan

Rosalina Putri Robin¹, Ni Putu Rai Yuliartini², Rimah Afsari³

^{1,2,3} Universitas Pendidikan Ganesha

*Penulis Korespondensi: rosalina@student.ac.id, raiyluliartini@undiksha.ac.id, rimahafsar@gmail.com

Abstract. *The digitalization of land services through the implementation of an electronic certificate checking system by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) aims to enhance legal certainty in land deed preparation. However, inaccuracies in the electronic system may raise legal issues concerning the liability of Land Deed Officials (PPAT). This study aims to analyze the legal framework governing the use of electronic certificate checking and the limits of PPAT's liability when the system contains inaccurate data. This research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that electronic certificate checking serves as an administrative verification instrument rather than an integral part of or a validity requirement for a land deed. A PPAT who has complied with all applicable procedures cannot be held liable for inaccuracies originating from the ATR/BPN electronic system, whereas a negligent PPAT remains legally responsible. Therefore, clearer regulations are needed to ensure legal certainty regarding the allocation of liability for inaccuracies in the electronic land administration system.*

Keywords: *Land Deed Official (PPAT); Electronic Certificate Checking; Legal Liability.*

Abstrak. Digitalisasi pelayanan pertanahan melalui layanan pengecekan sertipikat elektronik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendukung peningkatan kepastian hukum dalam pembuatan akta tanah. Namun, kesalahan data dalam sistem elektronik berpotensi menimbulkan permasalahan hukum terkait batas tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan hukum penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik serta batas tanggung jawab PPAT apabila hasil pengecekan mengandung kesalahan data. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik merupakan instrumen verifikasi administratif, bukan bagian dari isi maupun syarat sah akta. PPAT yang telah menjalankan seluruh prosedur sesuai ketentuan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan data yang berasal dari sistem ATR/BPN, sedangkan PPAT yang lalai tetap bertanggung jawab. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih tegas untuk menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: PPAT; Pengecekan Sertipikat Elektronik; Tanggung Jawab Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi.¹ Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah semakin berkembang, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pembagian hak bersama, maupun pembebanan hak tanggungan.² Kondisi tersebut menuntut adanya jaminan kepastian hukum terhadap setiap perbuatan hukum yang dilakukan agar hak dan kepentingan para pihak memperoleh perlindungan hukum yang

¹ Othman Ballan, "Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Mewujudkan Sistem Publikasi Positif dalam Pendaftaran Tanah," *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 1 (2026): 19–26.

² Yusna Wulan Sari, "Tinjauan Hukum Penerapan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia," *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia* 4, no. 8 (2024): 648–657

memadai. Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan Indonesia menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Kepastian hukum di bidang pertanahan secara tegas diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Melalui pendaftaran tanah, masyarakat memperoleh kepastian mengenai status hukum tanah, subjek pemegang hak, serta objek hak yang bersangkutan.³ Dalam praktiknya, kepastian hukum tersebut tidak hanya diwujudkan melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah, tetapi juga melalui setiap proses peralihan hak yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu pihak yang memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah, PPAT berperan sebagai pihak yang memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁴ Akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti autentik, tetapi juga menjadi dasar bagi pelaksanaan pendaftaran perubahan data pertanahan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus didasarkan pada data dan informasi yang benar, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak dapat langsung membuat akta berdasarkan dokumen yang disampaikan para pihak. PPAT wajib melakukan verifikasi terhadap data yuridis maupun data fisik objek tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Verifikasi bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dialihkan tidak sedang berada dalam sengketa, tidak dibebani hak tertentu yang menghalangi peralihan hak, serta memiliki status hukum yang sesuai dengan data yang tercantum dalam sertipikat.⁵ Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan transformasi digital dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan. Transformasi tersebut diwujudkan melalui berbagai layanan pertanahan berbasis elektronik, salah satunya adalah layanan pengecekan sertipikat elektronik. Kehadiran layanan ini dimaksudkan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan pertanahan, sekaligus mendukung terwujudnya kepastian hukum melalui penyediaan informasi pertanahan yang lebih cepat dan mudah diakses.

Hasil pengecekan sertipikat elektronik memiliki kedudukan yang penting dalam proses pembuatan akta tanah. Melalui layanan tersebut, PPAT memperoleh informasi mengenai status hukum objek tanah yang akan menjadi dasar untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan proses pembuatan akta.⁶ Meskipun hasil pengecekan sertipikat elektronik bukan merupakan bagian dari isi akta, informasi yang terkandung di dalamnya digunakan oleh PPAT sebagai dasar verifikasi sebelum akta dibuat. Dengan demikian,

³ Nadya Rizky Nasution dan Rahmat Ramadhani, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah Elektronik," 2 (2023): 26–32.

⁴ Rosmidah, Elizabeth Siregar, dan Dony Yusra Pebrianto, "Sosialisasi E-Sertifikat Tanah dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Indonesia," *Jurnal Karya Abdi Masyarakat* 5, no. 3 (2021): 62–69.

⁵ Elvrina dan Siti Dina Maulidah, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah," *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 16, no. 2 (2025): 2681–2690.

⁶ Bahori Ahoen, "Analisis Kekuatan, Kerentanan, dan Tantangan Pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia," *Jurnal Locus Penelitian dan Pengabdian* 4, no. 9 (2025): 8414–8428.

keakuratan informasi yang diperoleh dari sistem pertanahan elektronik memiliki pengaruh yang signifikan terhadap proses pembuatan akta tanah.

Di sisi lain, penggunaan sistem elektronik dalam pelayanan pertanahan tidak sepenuhnya menghilangkan kemungkinan terjadinya permasalahan hukum. Sebagai suatu sistem yang bergantung pada pengelolaan data elektronik, selalu terdapat kemungkinan terjadinya kesalahan data, ketidaksesuaian informasi, keterlambatan pembaruan data, maupun gangguan sistem yang dapat memengaruhi validitas informasi yang ditampilkan.⁷ Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika PPAT telah menggunakan hasil pengecekan sertipikat elektronik tersebut sebagai dasar pembuatan akta tanah, namun di kemudian hari diketahui bahwa informasi yang digunakan ternyata mengandung kesalahan data. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai batas tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang telah dibuat berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik yang mengandung kesalahan data.

Di satu sisi, PPAT dibebankan kewajiban untuk bertindak cermat, teliti, dan berhati-hati dalam menjalankan jabatannya. Di sisi lain, data yang digunakan dalam proses verifikasi berasal dari sistem pertanahan elektronik yang dikelola oleh ATR/BPN dan berada di luar penguasaan maupun kendali PPAT. Akibatnya, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuat berdasarkan informasi yang ternyata tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya ketidakjelasan mengenai batas tanggung jawab PPAT dalam penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik. Peraturan perundang-undangan telah mengatur kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya serta mengatur penyelenggaraan sistem pertanahan elektronik, namun belum memberikan kejelasan yang tegas mengenai pembebanan tanggung jawab ketika kesalahan data berasal dari hasil pengecekan sertipikat elektronik yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta tanah. Ketidakjelasan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi PPAT sebagai pejabat umum maupun bagi para pihak yang berkepentingan terhadap akta yang dibuat.

Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT selama ini umumnya berfokus pada kesalahan yang timbul akibat kelalaian PPAT, pemalsuan dokumen oleh para pihak, maupun cacat formil dalam pembuatan akta.⁸ Sementara itu, kajian yang secara khusus membahas batas tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang dibuat berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik yang mengandung kesalahan data masih relatif terbatas.⁹ Berdasarkan persoalan tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis kepastian hukum mengenai batas tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang dibuat berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik yang mengandung kesalahan data, sehingga dapat diperoleh kejelasan mengenai pembebanan tanggung jawab dalam praktik pelayanan pertanahan berbasis elektronik di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Bagian Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji norma-norma hukum yang mengatur mengenai batas tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta

⁷ Eka Ermala et al., "Efektivitas Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Rangka Mewujudkan E-Government," *HUMANITAS: Jurnal Humaniora, Sosial, dan Bisnis* 3, no. 7 (2025): 189–203.

⁸ Rini Sulistiyo dan Arpangi, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan", *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* (2023): 502-511

⁹ Alam Aldani, Sriwido Joko, & Halim Nazaruddin Anriz, "kepastian hukum pendaftaran tanah melalui pejabat ppat secara online penggunaan aplikasi kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional (BPN)", *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, No. 9 (2023): 3576-3588

Tanah (PPAT) terhadap akta tanah yang dibuat berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik yang mengandung kesalahan data. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁰ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan jabatan dan tanggung jawab PPAT, pendaftaran tanah, penyelenggaraan sistem pertanahan elektronik, serta tanggung jawab penyelenggara sistem elektronik. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep kepastian hukum, tanggung jawab hukum, dan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan PPAT.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum yang Mengatur Penggunaan Hasil Pengecekan Sertipikat Elektronik dalam Pembuatan Akta Tanah oleh PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹¹ Kedudukan sebagai pejabat umum menunjukkan bahwa PPAT menjalankan kewenangan yang diberikan secara langsung oleh negara di bidang pertanahan, sehingga setiap tindakan hukumnya harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Konsekuensi dari kedudukan itu tidak berhenti pada produk akta yang dihasilkan, melainkan mencakup keseluruhan proses yang mendahuluinya termasuk verifikasi data sebelum akta ditandatangani.¹² Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum atas setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.

Kewenangan PPAT diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 yang menentukan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pertanahan.¹³ Hal ini berarti setiap akta yang diterbitkan akan mempengaruhi data dalam buku tanah dan berimbas langsung pada kepastian hak pihak lain. Adapun perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.¹⁴ Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa kewenangan PPAT tidak berhenti pembuatan akta sebagai produk hukum, melainkan juga

¹⁰ Sari Maida Putri, "Penguatan Akses Masyarakat terhadap Kepastian Hukum Tanah melalui Digitalisasi Layanan di Kantor ATR/BPN Kota Bandung", *Jurnal Pengabdian Masyarakat Mentari* 2, No. 2 (2025): 52-58

¹¹ Jannah Fitriatul Dwinov, et. al, "Kedudukan Akta PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah: Fungsi, Kekuatan Hukum, dan Permasalahannya", *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 15, No. 5 (2026): 67-79

¹² Aulia Arsiendy, "Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum", *Recital Review* 4, No. 1 (2022): 244-278

¹³ Febrianti Citra, Lins Ramlani, & Hutomo Putra, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli", *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1, No. 9 (2024): 650-671

¹⁴ Fikar Arifah Nurul Bs., Cahyarani Sekar Arsanti, & Salsabila, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Verifikasi Objek Tanah yang terindikasi Lahan Sawah Dilindungi Berdasarkan Perpres No. 4 Tahun 2026", *Indo Green Journal* 4, No. 2 (2026): 399-404

berkontribusi dalam menjamin tertib administrasi pertanahan melalui proses pendaftaran tanah.

Kedudukan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dari fungsi akta yang dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 jo. Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016, akta PPAT merupakan akta autentik yang dibuat sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan menjadi dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah.¹⁵ Akta PPAT dengan demikian bukan sekadar dokumen yang merekam kehendak para pihak, melainkan instrumen hukum yang memberikan kepastian terhadap peralihan atau pembebanan hak dan kepastian itu hanya dapat dibangun di atas data yang benar. Oleh karena itu, akta PPAT tidak hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta autentik, tetapi juga menjadi instrumen hukum yang memberikan legitimasi terhadap terjadinya perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Besarnya kewenangan yang dimiliki PPAT berbanding lurus dengan tanggung jawab profesional dalam menjalankan jabatannya.¹⁶ Meskipun PPAT tidak menentukan sah atau tidaknya suatu hak atas tanah, PPAT tetap berkewajiban memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Peran tersebut menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memiliki fungsi preventif dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPAT berperan menjaga keamanan transaksi pertanahan melalui penyusunan akta autentik yang memenuhi syarat formil maupun materiil sehingga dapat meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.¹⁷

Konsekuensi dari fungsi preventif tersebut adalah PPAT wajib melakukan verifikasi terhadap data yang menjadi dasar penyusunan akta sebelum akta ditandatangani. Verifikasi tidak hanya dilakukan terhadap identitas para pihak dan kelengkapan dokumen, tetapi juga terhadap status hukum objek tanah¹⁸ melalui pengecekan sertipikat yang bertujuan memastikan kesesuaian data yuridis dan data fisik dengan data yang tercatat pada Kantor Pertanahan, sekaligus memastikan bahwa objek tanah tidak sedang berada dalam sengketa, sita, maupun dibebani hak tertentu yang dapat menghambat terlaksananya perbuatan hukum. Seiring dengan berkembangnya digitalisasi pelayanan pertanahan, proses pengecekan sertipikat yang semula dilakukan secara konvensional kini dilaksanakan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Perubahan mekanisme inilah yang kemudian melahirkan persoalan mengenai kedudukan hasil pengecekan sertipikat elektronik dalam proses pembuatan akta tanah oleh PPAT, yang akan dibahas pada bagian berikutnya.

Transformasi digital dalam penyelenggaraan pelayanan publik mendorong Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

¹⁵ Wato Y Lusklarita, Herniati, & Bakti Sudiman Yohanis, "Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Validitas Hasil Pengecekan Sertifikat Elektronik Dan Pengecekan Sertifikat Secara Langsung (Study Kasus Pada Kantor Atr/Bpn Kota Jayapura)", *Gorontalo Law Review* 8, No. 1 (2025): 157-166

¹⁶ Adinda Andi, Tira Andi, & Julianti, "Kedudukan Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah", *Clavia: Journal Of Law* 21, No. 3 (2023): 411-419

¹⁷ Royani Nabih M. dan Silviana Ana, "Hambatan Dalam Implementasi Peraturan Menteri Atr/Ka Bpn Nomor 5 Tahun 2020 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 8, No. 2 (2025): 254-268

¹⁸ Pratama Erick, Ihsan Nursyamsi, & Syam Fatmawaty Andi, "Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur", *Vifada Assumption Jurnal of Law* 2, No. 2 (2024): 26-39

mengembangkan berbagai layanan pertanahan berbasis elektronik.¹⁹ Salah satu bentuk digitalisasi tersebut diwujudkan melalui penyelenggaraan Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Yang perlu dicermati adalah bahwa digitalisasi ini bukan hanya perubahan teknis, namun menggeser pula cara PPAT memperoleh dan menafsirkan informasi yang menjadi dasar pembuatan akta. Kebijakan tersebut merupakan bagian dari upaya modernisasi administrasi pertanahan yang bertujuan meningkatkan efektivitas, efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

Layanan pengecekan sertipikat merupakan salah satu jenis layanan informasi pertanahan yang disediakan secara elektronik.²⁰ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020, layanan pengecekan sertipikat merupakan layanan untuk memeriksa kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan data elektronik pada pangkalan data. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) mengatur bahwa layanan informasi pertanahan diberikan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN, di mana pengecekan sertipikat menjadi salah satu jenis layanan yang dapat dimanfaatkan oleh pengguna layanan. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik merupakan informasi resmi yang bersumber dari sistem pertanahan elektronik dan digunakan sebagai sarana verifikasi terhadap data pertanahan sebelum dilakukan perbuatan hukum.²¹ Namun demikian, pengakuan sebagai informasi resmi tidak dengan sendirinya menjawab pertanyaan tentang apa yang terjadi apabila informasi resmi itu sendiri yang mengandung kesalahan.

Bagi PPAT, penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik memiliki fungsi penting dalam mendukung proses pembuatan akta tanah. Sebelum suatu akta ditandatangani, PPAT berkewajiban memastikan bahwa data mengenai objek tanah yang akan dituangkan ke dalam akta telah sesuai dengan data yang tercatat dalam sistem pertanahan. Oleh karena itu, hasil pengecekan sertipikat elektronik digunakan sebagai instrumen verifikasi untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis, sekaligus mengetahui kondisi hukum objek tanah sebelum perbuatan hukum dilaksanakan.²² Dengan adanya mekanisme tersebut, proses penyusunan akta tidak hanya bertumpu pada dokumen yang disampaikan oleh para pihak, tetapi juga didukung oleh informasi yang berasal dari sistem pertanahan elektronik suatu kemajuan yang sekaligus mengandung risiko baru bila akurasi sistem itu sendiri tidak dapat dijamin sepenuhnya.

Hasil pengecekan bukan merupakan bagian dari isi akta PPAT maupun syarat yang menentukan keabsahan akta, melainkan berfungsi sebagai instrumen verifikasi administratif sebelum akta disusun. Data yang dicantumkan dalam akta tetap merupakan data mengenai subjek dan objek hak yang telah diverifikasi oleh PPAT, sedangkan hasil

¹⁹ Lestari, et. al., "Tinjauan Yuridis Peranan PPAT Dalam Penyelesaian Hambatan Pada Prosedur Pembuatan AJB Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata* 1, No. 2 (2026): 307-324

²⁰ Mahendra Izha Martins, Djaja Benny, & Sudirman M., "Optimalisasi Peran PPAT Dalam Pencegahan Praktik Mafia Tanah: Analisis Yuridis Atas Fungsi Pengawasan Dan Akuntabilitas Jabatan", *Equality: Journal of Law and Justice* 2, No. 2 (2025): 259-271

²¹ Nugraha, et. al., "Kekuatan Hukum Dan Implementasi Sertifikat Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pertanahan Di Kabupaten Sleman", *Al Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, No. 3 (2026): 7483-7496

²² Jasmine Alifia & Djaja Benny, "Bentuk Perlindungan Hukum PPAT Penerima Protokol sebagai Turut Tergugat dalam Sengketa Akta di Pengadilan", *Jurnal Interpretasi Hukum* 6, No. 1 (2025): 31-39

pengecekan sertipikat elektronik digunakan sebagai sarana untuk memastikan kesesuaian data tersebut dengan data yang tersimpan dalam sistem pertanahan.²³ Dengan demikian, hasil pengecekan sertipikat elektronik tidak menggantikan kewenangan PPAT dalam menyusun akta, tetapi mendukung pelaksanaan kewenangannya melalui penyediaan informasi pertanahan yang lebih cepat dan terintegrasi.

Ketentuan mengenai kekuatan hasil layanan informasi pertanahan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa informasi pertanahan yang diberikan melalui layanan elektronik mempunyai nilai informasi yang sama dengan data elektronik, baik data fisik maupun data yuridis yang tersimpan dalam pangkalan data pada hari, tanggal, dan jam saat hasil layanan tersebut diterbitkan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik memiliki legitimasi sebagai informasi resmi yang bersumber dari sistem pertanahan elektronik.²⁴ Akan tetapi, pengaturan tersebut hanya menegaskan kesetaraan nilai informasi tanpa mengatur secara tegas akibat hukum apabila data yang ditampilkan oleh sistem ternyata tidak akurat atau mengandung kesalahan. Regulasi yang ada mengatur bagaimana layanan diselenggarakan, tetapi tidak mengatur bagaimana risiko didistribusikan ketika layanan itu menghasilkan informasi yang keliru. Kondisi ini menimbulkan ruang penafsiran mengenai kedudukan hasil pengecekan sertipikat elektronik sebagai dasar verifikasi dalam pembuatan akta tanah sekaligus menjadi titik awal munculnya persoalan mengenai batas tanggung jawab PPAT ketika akta telah dibuat berdasarkan informasi yang berasal dari sistem pertanahan elektronik.

Keberadaan sertipikat elektronik kemudian diikuti dengan penyediaan layanan pengecekan sertipikat secara elektronik yang dimanfaatkan oleh PPAT sebagai bagian dari proses verifikasi sebelum pembuatan akta tanah.²⁵ Melalui layanan tersebut, PPAT dapat memperoleh informasi mengenai kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam pangkalan data pertanahan sebagai dasar untuk memastikan bahwa objek hak yang akan dialihkan sesuai dengan data resmi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan. Penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik menjadi instrumen penting dalam mendukung penerapan prinsip kehati-hatian sebelum suatu akta ditandatangani.

Meskipun demikian, penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik dalam praktik masih menghadapi berbagai kendala. Penelitian yang dilakukan oleh Gina Aulia Maulida Putri menunjukkan bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik masih dapat memuat ketidaksesuaian data fisik maupun data yuridis, termasuk kesalahan administratif berupa kekeliruan penulisan.²⁶ Selain itu, berbeda dengan mekanisme pengecekan secara manual, sistem elektronik tetap menerbitkan hasil pengecekan meskipun pada objek tanah terdapat catatan mengenai sita jaminan, pemblokiran, maupun permasalahan hukum lainnya. Kondisi tersebut mengandung implikasi yang serius PPAT yang mengandalkan hasil cetak sistem elektronik secara harfiah berisiko melewatkan informasi penting yang seharusnya menghalangi berlangsungnya suatu perbuatan hukum. Ini menuntut PPAT

²³ Syarifudin Muchlis Inayah Nurul, "Bentuk Perlindungan Dan Pertanggung-Jawaban Notaris Terhadap Kerahasiaan Isi Akta", *Jurnal Riset Ilmiah* 1, No 11 (2024): 1095-1105

²⁴ Rabbani, et. al., "Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 2, No. 1 (2025): 211-220

²⁵ Setiawan Negara Prawira Ferdiansyah, Armando Very, & Retaly Tamaranova Andrea, "Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan", *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 3, No.6 (2023): 2998-3011

²⁶ Putri Maulida Aulia Gina, "Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Asas Nemo Plus Juris Pada Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 5, No. 2 (2025): 453-460

untuk lebih teliti dalam membaca dan menafsirkan hasil pengecekan elektronik sebelum melanjutkan proses pembuatan akta tanah sebuah beban yang tidak proporsional jika tidak disertai kepastian hukum tentang apa yang harus dilakukan ketika sistem itu sendiri yang memberikan informasi keliru.

Penggunaan hasil pengecekan sertipikat elektronik merupakan bentuk modernisasi mekanisme verifikasi dalam proses pembuatan akta tanah. Kehadiran layanan elektronik memberikan kemudahan bagi PPAT dalam memperoleh informasi pertanahan secara cepat dan terintegrasi, namun tidak serta-merta menghilangkan kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap informasi yang diterima.²⁷ Di sisi lain, masih ditemukannya ketidaksesuaian data dalam hasil pengecekan sertipikat elektronik menunjukkan bahwa digitalisasi pelayanan pertanahan belum sepenuhnya mampu menjamin akurasi data yang digunakan dalam proses pembuatan akta.²⁸ Persoalan tersebut menjadi penting karena hingga saat ini belum terdapat pengaturan yang secara tegas mengatur konsekuensi hukum apabila PPAT telah membuat akta berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik yang kemudian diketahui mengandung kesalahan data.

Pembuatan akta tanah oleh PPAT tidak dapat dilepaskan dari proses verifikasi terhadap status hukum objek tanah yang menjadi objek perbuatan hukum. Salah satu bentuk verifikasi tersebut dilakukan melalui layanan pengecekan sertipikat yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan informasi resmi ATR/BPN, layanan pengecekan sertipikat bertujuan untuk memastikan keaslian sertipikat serta kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dengan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan, dan secara khusus diperuntukkan bagi PPAT sebelum membuat akta peralihan hak maupun akta pembebanan hak. Melalui pengecekan tersebut, PPAT dapat memperoleh informasi mengenai kesesuaian data sertipikat dengan buku tanah, surat ukur, maupun dokumen pendaftaran lainnya sehingga risiko terjadinya kesalahan dalam proses peralihan hak dapat diminimalisasi.

Fungsi tersebut menunjukkan bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik berkedudukan sebagai instrumen verifikasi administratif yang digunakan sebelum penyusunan akta tanah, bukan sebagai bagian dari isi akta maupun unsur yang menentukan keabsahannya. Dengan kata lain, ia adalah sarana bagi PPAT untuk memastikan bahwa data yang akan dituangkan ke dalam akta telah sesuai dengan data resmi yang tercatat dalam sistem pertanahan. Oleh karena itu, keberadaan hasil pengecekan sertipikat elektronik lebih tepat dipahami sebagai bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan PPAT daripada sebagai dasar yang secara otomatis menentukan sah atau tidaknya suatu akta.²⁹

Kedudukan tersebut juga sejalan dengan karakteristik sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah. Penelitian yang dilakukan oleh Andi Adinda, Andi Tira, dan Juliati menjelaskan bahwa sertipikat elektronik memiliki kedudukan hukum yang setara dengan sertipikat analog sebagai tanda bukti hak atas tanah selain dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, sertipikat elektronik juga memenuhi kualifikasi sebagai

²⁷ Hafizah Noor Silva, Nazla Siti, & Dewi Citra, "Perbandingan Peran Notaris Dan Ppat Dalam Transaksi Berbasis Syariah", *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 4, No. 2 (2026): 1864-1880

²⁸ Octavyani Nabila Husnun Eva, "Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Perumahan yang Menjadi Objek Sengketa", *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora* 2, No. 2 (2025): 21-31

²⁹ Kanza Mutia, Sudirman M., & Djaja Benny, "Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik", *JISPENDIORA: Jurnal Ilmu Sosial, Pendidikan dan Humaniora* 3, No. 3 (2024): 234-248

dokumen elektronik sepanjang integritas informasi yang terkandung di dalamnya tetap terjamin, dapat dipertanggungjawabkan, serta dapat diakses melalui sistem elektronik. Dengan demikian, hasil pengecekan sertipikat elektronik yang bersumber dari data sertipikat elektronik pada dasarnya memiliki legitimasi sebagai informasi resmi yang dapat digunakan PPAT dalam melakukan verifikasi sebelum penyusunan akta tanah. Namun legitimasi formal itu tidak dengan sendirinya menjamin kebenaran substansial dari informasi yang ditampilkan.

Namun demikian, kedudukan hasil pengecekan sertipikat elektronik tidak dapat dimaknai sebagai bentuk pengalihan tanggung jawab atas seluruh data yang berasal dari sistem pertanahan elektronik kepada PPAT. Penelitian Citra Febrianti, Ramlani Lina S., dan Putra Hutomo menjelaskan bahwa kewajiban PPAT adalah melakukan verifikasi terhadap kesesuaian data fisik dan data yuridis melalui pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional sebelum membuat akta. Apabila informasi atau dokumen yang diberikan oleh para pihak ternyata tidak benar atau mengandung unsur pemalsuan, tanggung jawab atas kebenaran materiil informasi tersebut tetap berada pada para pihak selama PPAT telah bertindak secara independen dan tidak berpihak. Pada prinsipnya, tanggung jawab PPAT lebih menitikberatkan pada aspek formal pembuatan akta autentik, yaitu memastikan bahwa prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan telah dipenuhi. Logika ini, bagaimanapun, mulai goyah ketika sumber kesalahan bukan berasal dari dokumen yang dibawa para pihak, melainkan dari data dalam sistem resmi milik negara yang digunakan PPAT sebagai acuan verifikasi dan untuk situasi inilah pengaturan hukum yang ada belum memberikan jawaban yang memadai.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dipahami bahwa hasil pengecekan sertipikat elektronik berkedudukan sebagai instrumen verifikasi administratif yang digunakan oleh PPAT sebelum menyusun akta tanah. Keberadaan hasil pengecekan tersebut bertujuan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis objek tanah dengan data yang tersimpan dalam sistem pertanahan, sehingga dapat mendukung penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan PPAT. Dengan demikian, hasil pengecekan sertipikat elektronik bukan merupakan bagian dari isi akta maupun penentu keabsahan akta, melainkan sarana verifikasi yang mendukung penyusunan akta berdasarkan data pertanahan yang tersedia pada saat pengecekan dilakukan.

Batas Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Hasil Pengecekan Sertipikat Elektronik yang Mengandung Kesalahan Data

Tanggung jawab PPAT tidak dapat dipahami semata-mata melalui kacamata hukum perdata biasa. PPAT adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara di bidang pertanahan suatu posisi yang menempatkannya di persimpangan antara hukum publik dan hukum privat. Dalam perspektif ini, PPAT bertanggung jawab bukan karena kapasitasnya sebagai individu semata, melainkan karena ia menjalankan kewenangan yang diberikan oleh negara. Konsekuensinya, ruang lingkup tanggung jawab PPAT dibatasi oleh ruang lingkup kewenangannya itu sendiri tanggung jawab hanya dapat dimintakan atas tindakan yang berada dalam lingkup jabatan, dan tidak dapat diperluas melampaui batas kewenangan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Teori ini kemudian dikombinasikan dengan teori tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yang mensyaratkan adanya unsur kesalahan atau kelalaian sebagai dasar untuk membebaskan tanggung jawab. Dalam konteks jabatan PPAT, kombinasi kedua teori ini menghasilkan satu prinsip yang penting: tidak setiap

kerugian yang timbul dari akta PPAT otomatis menjadi tanggung jawabnya.³⁰ Pertama-tama harus diperiksa apakah tindakan yang menjadi sumber kerugian itu berada dalam ruang lingkup jabatan PPAT baru kemudian diperiksa apakah terdapat kesalahan atau kelalaian dari PPAT dalam menjalankan jabatan tersebut. Apabila tidak ada kesalahan, tidak ada pula dasar untuk membebankan tanggung jawab.

Secara normatif, PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT membedakan antara tanggung jawab formal dan tanggung jawab materiil. Tanggung jawab formal PPAT mencakup kepatuhan terhadap prosedur dan persyaratan pembuatan akta, mulai dari verifikasi identitas para pihak, kelengkapan dokumen, hingga pelaksanaan pengecekan sertipikat sebelum akta ditandatangani. Sementara itu, kebenaran materiil atas dokumen dan keterangan yang disampaikan oleh para pihak pada prinsipnya bukan tanggung jawab PPAT, melainkan tanggung jawab para pihak itu sendiri, sepanjang PPAT telah bertindak secara independen dan tidak berpihak. Pembedaan ini penting karena ia menentukan batas yang jelas antara apa yang wajib dijamin oleh PPAT dan apa yang berada di luar jangkauan verifikasi.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020, pengecekan sertipikat adalah layanan untuk memeriksa kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan data elektronik pada pangkalan data. Hasil pengecekan ini bukan bagian dari isi akta, bukan pula unsur yang secara langsung menentukan sah atau tidaknya akta yang dibuat. Hasil ini adalah instrumen verifikasi administratif yang bekerja sebelum akta disusun. Namun demikian, posisinya sebagai instrumen pra-akta tidak mengurangi signifikansinya. PPAT wajib menggunakan layanan ini sebelum membuat akta peralihan hak maupun akta pembebanan hak sebuah kewajiban yang bersumber dari prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan. Melalui hasil pengecekan, PPAT memperoleh informasi tentang kondisi hukum objek tanah: apakah data fisik dan yuridisnya sesuai dengan yang tercantum dalam sertipikat, apakah ada pemblokiran, sita, atau catatan lain yang menghalangi peralihan hak. Informasi inilah yang kemudian menentukan apakah proses pembuatan akta dapat dilanjutkan atau tidak.

Dengan kata lain, meskipun hasil pengecekan sertipikat elektronik tidak masuk ke dalam tubuh akta, ia menentukan arah dari keseluruhan proses. PPAT yang melanjutkan pembuatan akta tanpa pengecekan, atau yang mengabaikan catatan penting dalam hasil pengecekan, dapat dikatakan telah melanggar kewajiban jabatannya. Sebaliknya, PPAT yang sudah melakukan pengecekan sesuai prosedur dan membaca hasilnya dengan cermat telah memenuhi standar kehati-hatian yang diharapkan dan di sinilah persoalan hukum yang sesungguhnya mulai muncul ketika hasil pengecekan yang sudah dibaca dengan cermat itu ternyata memuat data yang tidak akurat. Persoalan yang dihadapi bukan semata-mata persoalan teknis tentang sistem elektronik yang belum sempurna. Akar masalahnya bersifat normatif: tidak ada satu pun ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur siapa yang bertanggung jawab apabila hasil pengecekan sertipikat elektronik yang digunakan PPAT sebagai dasar verifikasi ternyata mengandung kesalahan data.

PP Nomor 24 Tahun 2016 mengatur kewajiban PPAT secara terperinci, termasuk kewajiban melakukan verifikasi sebelum membuat akta. Namun peraturan ini sama sekali tidak menyentuh persoalan tentang apa yang terjadi ketika sumber data yang digunakan untuk verifikasi itu sendiri yang tidak akurat. Peraturan ini lahir sebelum digitalisasi

³⁰ Astriansyah Rifky, "PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH", *MLIJo: Journal of Law and Islamic Thought* 1, No. 1 (2026): 36-45

layanan pertanahan menjadi mekanisme utama, sehingga wajar jika tidak mengantisipasi situasi tersebut — tetapi kewajarannya secara historis tidak menghilangkan konsekuensi normatifnya yang nyata.

Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 hadir sebagai regulasi yang secara khusus mengatur layanan informasi pertanahan elektronik, termasuk pengecekan sertipikat. Pasal 10 ayat (1) peraturan ini menyatakan bahwa informasi pertanahan yang diberikan melalui layanan elektronik mempunyai nilai informasi yang sama dengan data elektronik yang tersimpan dalam pangkalan data pada hari, tanggal, dan jam saat hasil layanan diterbitkan. Ketentuan ini memberikan legitimasi formal terhadap keluaran sistem elektronik hasil pengecekan diakui sebagai informasi resmi yang bersumber dari pangkalan data pertanahan nasional. Tetapi legitimasi itu berhenti di sana. Tidak ada pasal lanjutan yang mengatur akibat hukumnya apabila data dalam pangkalan data itu sendiri yang keliru. Ketidakjelasan ini menjadi semakin tajam jika dihadapkan pada kenyataan bahwa sistem elektronik ATR/BPN memiliki keterbatasan yang sudah terdokumentasi. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 19 Tahun 2016 mengakui keabsahan dokumen elektronik dan informasi elektronik sebagai alat bukti yang sah.

Ketiadaan pengaturan yang tegas ini menciptakan ketidakpastian hukum yang berlapis. Bagi PPAT, tidak ada kepastian tentang sejauh mana kepatuhan prosedural termasuk penggunaan sistem pengecekan resmi ATR/BPN — dapat melindunginya dari tuntutan pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya kemudian bermasalah akibat data yang salah. Bagi para pihak dalam transaksi, tidak ada kejelasan tentang kepada siapa kerugian dapat dimintakan pertanggungjawaban. Dan bagi ATR/BPN sebagai penyelenggara sistem, tidak ada norma yang secara eksplisit menetapkan tanggung jawabnya atas keakuratan data yang disediakan melalui sistem elektroniknya. Semua pihak berada dalam ketidakjelasan dan ketidakjelasan itu bukan kebetulan, melainkan cerminan dari regulasi yang belum mampu mengejar kecepatan transformasi digital di sektor pertanahan. Ketidakjelasan batas regulasi tidak bisa dibiarkan mengambang tanpa upaya penafsiran. Dengan menggunakan kombinasi teori tanggung jawab jabatan dan teori tanggung jawab berdasarkan kesalahan sebagai pisau analisis, batas tanggung jawab PPAT dalam situasi ini dapat dipetakan melalui dua kategori situasi yang secara substantif berbeda.

1. PPAT yang Telah Menjalankan Prosedur

Kategori pertama yaitu PPAT yang telah menjalankan seluruh prosedur jabatan sesuai ketentuan. Hal ini mencakup dengan melakukan pengecekan sertipikat elektronik melalui sistem resmi ATR/BPN sebelum akta dibuat, membaca hasil pengecekan secara cermat, tidak menemukan catatan pemblokiran, sita, atau permasalahan hukum lain yang menghalangi peralihan hak, serta memastikan kesesuaian data yang disampaikan para pihak dengan informasi yang ditampilkan sistem. Dalam kondisi ini, PPAT telah memenuhi standar kehati-hatian yang diwajibkan oleh jabatannya, yang telah melakukan apa yang secara hukum dimintakan darinya.

Apabila kemudian diketahui bahwa data dalam sistem elektronik ATR/BPN yang menjadi dasar pengecekan tersebut ternyata tidak akurat, misalnya sistem tidak menampilkan catatan blokir yang seharusnya ada, atau data yuridis yang ditampilkan tidak sesuai dengan buku tanah maka kesalahan itu bukan kesalahan PPAT. Menggunakan teori tanggung jawab jabatan, tindakan PPAT dalam menggunakan sistem resmi ATR/BPN adalah tindakan yang berada dalam ruang lingkup kewenangannya dan telah dilaksanakan sesuai prosedur. Menggunakan teori tanggung jawab berdasarkan

kesalahan, tidak ada unsur fault yang dapat dibebankan kepada PPAT karena tidak ada kelalaian yang dapat diidentifikasi. PPAT telah menggunakan instrumen verifikasi yang disediakan dan diakui oleh negara dan adalah tidak adil, sekaligus tidak tepat secara hukum, untuk membebaskan tanggung jawab atas ketidakakuratan sistem yang berada sepenuhnya di luar kendalinya.

Tanggung jawab atas kesalahan data dalam situasi ini seharusnya beralih kepada ATR/BPN sebagai penyelenggara sistem. Keakuratan data dalam pangkalan data pertanahan nasional adalah tanggung jawab institusional ATR/BPN bukan PPAT yang hanya mengakses dan membaca keluaran sistem tersebut. Jika negara mewajibkan PPAT menggunakan sistem elektronik sebagai instrumen verifikasi resmi, maka negara pula yang harus menjamin bahwa sistem itu menyediakan data yang dapat diandalkan. Ketika jaminan itu tidak terpenuhi dan kerugian timbul karenanya, beban tanggung jawab semestinya mengikuti letak kegagalan itu.

2. PPAT yang Lalai Menjalankan Prosedur

Kategori kedua adalah situasi yang berlawanan yakni PPAT yang lalai dalam menjalankan prosedur jabatannya. Kelalaian ini dapat berwujud berbagai bentuk tidak melakukan pengecekan sertipikat elektronik sama sekali sebelum akta dibuat, melakukan pengecekan tetapi tidak membaca hasilnya dengan cermat, mengabaikan catatan pemblokiran atau sita yang sudah tercantum dalam hasil pengecekan, atau tetap melanjutkan pembuatan akta meskipun hasil pengecekan menunjukkan adanya permasalahan hukum pada objek tanah. Dalam kondisi ini, batas yang membedakan kategori pertama dan kedua menjadi terang ada tidaknya kelalaian dari PPAT itu sendiri.

Apabila akta yang bermasalah itu timbul bukan karena kesalahan data dalam sistem, melainkan karena PPAT tidak menjalankan kewajibannya dengan semestinya, maka tanggung jawab tetap melekat pada PPAT. Ini adalah konsekuensi yang sudah jelas dalam kerangka hukum yang berlaku — dan pembedaan dua kategori ini justru penting untuk memastikan bahwa analisis tentang keterbatasan tanggung jawab PPAT dalam kategori pertama tidak dibaca sebagai pembebasan umum dari tanggung jawab jabatan. Yang dipersoalkan bukan apakah PPAT bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dibuatnya, melainkan apakah PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan yang bersumber dari sistem yang berada di luar kendali dan kewenangannya.

Pembedaan dua kategori ini juga memiliki implikasi praktis yang penting. Dalam sengketa yang melibatkan akta tanah bermasalah akibat kesalahan data elektronik, pembuktian harus difokuskan pada apakah PPAT sudah melakukan pengecekan, dan apakah hasil pengecekan itu sudah dibaca dan ditindaklanjuti dengan benar apa belum. Jika kedua hal itu terbukti terpenuhi, maka dasar untuk membebaskan tanggung jawab kepada PPAT menjadi sangat lemah. Sebaliknya, ketidakhadiran bukti pengecekan atau adanya catatan dalam hasil pengecekan yang diabaikan akan menjadi titik kritis yang menentukan ada tidaknya kelalaian dari PPAT.

Kekaburan norma yang telah diidentifikasi menunjukkan bahwa persoalan ini tidak cukup diselesaikan melalui penafsiran namun memerlukan pembenahan regulasi yang tegas. Ada beberapa hal yang seyogianya menjadi perhatian dalam penyempurnaan pengaturan ke depan.

1. Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 perlu dilengkapi dengan ketentuan yang secara eksplisit mengatur akibat hukum apabila data yang ditampilkan melalui layanan pengecekan sertipikat elektronik mengandung kesalahan. Ketentuan tersebut setidaknya harus menjawab dua pertanyaan mendasar siapa yang bertanggung jawab atas keakuratan data dalam pangkalan data pertanahan elektronik, dan apa mekanisme

penyelesaian apabila kesalahan data itu menimbulkan kerugian bagi pihak yang menggunakannya termasuk PPAT dan para pihak dalam transaksi.

2. Perlu diatur secara tegas batas tanggung jawab PPAT dalam konteks penggunaan sistem pertanahan elektronik. Pengaturan ini perlu menegaskan bahwa PPAT yang telah menjalankan prosedur pengecekan sesuai ketentuan dan menggunakan hasil pengecekan sebagaimana mestinya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan data yang bersumber dari sistem ATR/BPN. Sebaliknya, pengaturan yang sama perlu mempertahankan tanggung jawab PPAT apabila terbukti ada kelalaian prosedural dalam proses pengecekan.
3. Perlu ada mekanisme koreksi yang jelas dan dapat diakses apabila ditemukan ketidaksesuaian antara data yang ditampilkan sistem elektronik dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Mekanisme ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemulihan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga sebagai instrumen peningkatan kualitas data pertanahan secara berkelanjutan. Tanpa mekanisme koreksi yang jelas, temuan atas kesalahan data berisiko tidak tertangani secara sistematis.
4. Perlindungan hukum bagi PPAT yang beritikad baik perlu mendapat tempat yang eksplisit dalam pengaturan. PPAT yang menggunakan sistem resmi negara sebagai dasar verifikasi dan bertindak berdasarkan informasi yang disediakan sistem tersebut seharusnya memperoleh kepastian bahwa kepatuhan prosedural itu memberikan perlindungan hukum yang nyata — bukan sekadar asumsi yang harus diperdebatkan di persidangan ketika sengketa sudah terlanjur terjadi. Kepastian semacam ini bukan hanya kepentingan PPAT, tetapi juga kepentingan sistem pertanahan secara keseluruhan: PPAT yang tidak terlindungi akan cenderung menghindari tanggung jawab, dan ketidakpastian yang terus berlanjut hanya akan melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan elektronik yang sedang dibangun.

4. KESIMPULAN

Hasil pengecekan sertipikat elektronik dalam proses pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan sebagai instrumen verifikasi administratif yang digunakan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis objek tanah sebelum akta dibuat. Hasil pengecekan tersebut bukan merupakan bagian dari isi akta maupun unsur yang menentukan keabsahan akta, melainkan sarana pendukung bagi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Batas tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang dibuat berdasarkan hasil pengecekan sertipikat elektronik bergantung pada ada atau tidaknya kelalaian dalam menjalankan kewajiban jabatan. Apabila PPAT telah melaksanakan seluruh prosedur sesuai ketentuan, termasuk melakukan pengecekan sertipikat elektronik melalui sistem resmi ATR/BPN, memeriksa hasilnya secara cermat, serta tidak mengabaikan informasi yang tersedia, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat kesalahan data yang bersumber dari sistem elektronik ATR/BPN. Sebaliknya, apabila PPAT lalai menjalankan prosedur verifikasi atau mengabaikan hasil pengecekan yang menunjukkan adanya permasalahan hukum, maka tanggung jawab tetap melekat pada PPAT karena kelalaian tersebut merupakan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan regulasi yang secara tegas mengatur pembagian tanggung jawab antara PPAT dan ATR/BPN terhadap kesalahan data dalam sistem pertanahan elektronik guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

DAFTAR REFERENSI

- Adinda, A., Tira, A., & Juliati, J. (2023). KEDUDUKAN HUKUM SERTIFIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH. *Clavia*, 21(3), 411–419.
- Ahoen, B. (2025). Analisis kekuatan, kerentanan, dan tantangan pembuktian sertifikat tanah elektronik di Indonesia. *Jurnal Locus Penelitian dan Pengabdian*, (Vol. 4, Issue 9).
- Alam, A., Sriwidodo, J., & Halim, N. A. (2023). KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PEJABAT PPAT SECARA ONLINE PENGGUNAAN APLIKASI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN). *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9)
- Aulia, A., & Pertanahan Nasional Kota Jambi, B. (n.d.). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum.
- Aulia, G., & Putri, M. (2025). Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Asas Nemo Plus Juris Pada Peralihan Hak Atas Tanah, (Vol. 5, Issue 2).
- Astriansyah, R., Ahmad, H., & Musyaddady, A. (2026). PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Vol. 1, Issue 1).
- Ballan, O. (2026). Sertifikat tanah elektronik sebagai upaya mewujudkan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah. *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(1), 19–26.
- Elvrina, E., & Maulidah, S. D. (2025). Kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam menjamin kepastian hukum hak milik atas tanah. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 16(2), 2681–2690.
- Ermala, E., Feriandref, A. C., Ballan, O., Mubaraq, M., & Aryadi, D. (2025). Efektivitas sertifikat elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam rangka mewujudkan e-government. *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial, dan Bisnis*, 3(7), 189–203.
- Eva Husnun Nabila Octavyani. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Perumahan yang Menjadi Objek Sengketa. *Politika Progresif : Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora*, 2(2), 21–31.
- Fikry, M., Rabbani, A., Semarang, U. N., Adymas, M., & Fikri, H. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia Cakra Putra Negara. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(1), 211–220.
- Fitriatul Jannah, D., Nurvania Marvi Daniswara, aliyah, Ayu Wulandari, P., Alisysa Aulia Putri, G., Aulia Arvi, S., & Adymas Hikal Fikri, M. (2026). Kedudukan Akta PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah: Fungsi, Kekuatan Hukum, dan Permasalahan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(D), 67–79.
- Izha Mahendra, Djaja, B., & Sudirman, M. (2025). Optimalisasi Peran PPAT Dalam Pencegahan Praktik Mafia Tanah: Analisis Yuridis Atas Fungsi Pengawasan Dan Akuntabilitas Jabatan. In *Journal of Law and Justice* (Vol. 2, Issue 2).
- Jasmine, A., Djaja, B., & Kenotariatan, M. (2025). Bentuk Perlindungan Hukum PPAT Penerima Protokol sebagai Turut Tergugat dalam Sengketa Akta di Pengadilan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 6(1).
- Kanza, M., Sudirman, M., & Djaja, B. (2024). Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik. *JISPENDIORA: Jurnal Ilmu Sosial, Pendidikan Dan Humaniora*, 3(3), 2024.
- Lestari, R., Setya, H., Sihite, U., Dina, C., Linanjaya, I., Sianturi, R. N., Septiani, A., & Naibaho, A. A. (2026). Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata. *Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana Dan Perdata*, (2), 307–324.
- Nasution, N. R., & Ramadhani, R. (2023). Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah elektronik. [Nama jurnal belum tampak jelas], 2, 26–32
- Notaris, P., Ppat, /, Jual, D., Tanah, B., Bangunan, D., Sistem, D., Melalui, K., Bank, P., Kabupaten, D., Timur, L., Pratama, E., Ichsan, N., & Syam, A. F. (2024). Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui

- Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur. *VIFADA ASSUMPTION JURNAL of LAW*, 2(2), 26–39.
- Nugraha, P. A., Yoshe, G., Noer, H., Pratama, Y., Listyaningrum, D., Mahesti, S. P., & Prasajo, V. I. (2026). Kekuatan Hukum Dan Implementasi Sertifikat Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pertanahan Di Kabupaten Sleman. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4.
- Nurul Arifah Fikar, B., Sekar Cahyarani, A., Kenotariatan, M., Kata Kunci, A., Fungsi Lahan, A., & Sawah yang Dilindungi, L. (2026). InTanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Verifikasi Objek Tanah yang terindikasi Lahan Sawah Dilindungi Berdasarkan Perpres No. 4 Tahun 2026. In *Indo Green Journal* (Vol. 4).
- Rosmidah, R., Siregar, E., & Pebrianto, D. Y. (2021). Sosialisasi e-sertifikat tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum di Indonesia. *Jurnal Karya Abdi Masyarakat*, 5(3), 62–69.
- Rini, S. (2023). PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.
- Royani, M. N., & Silviana, A. (2025). HAMBATAN DALAM IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/KA BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINGTEGRASI SECARA ELEKTRONIK. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 8(2).
- Sari, P. M. (2025). Penguatan Akses Masyarakat terhadap Kepastian Hukum Tanah melalui Digitalisasi Layanan di Kantor ATR/BPN Kota Bandung. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Mentari*, 2(2), 52–58. <https://doi.org/10.59837/jpmm.v2i2.154>
- Sari, Y. W. (2024). Tinjauan hukum penerapan sertifikat hak milik atas tanah elektronik dalam sistem hukum Indonesia. *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 4(8), 648–657.
- Setiawan, N. P. F., Armando, V., & Retaly, T. A. (2023). Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3 (6), 2998–3011.
- Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. (2026). Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Pencegahan Sengketa Jual Beli Tanah Preventive Role of Notaries and PPAT in Preventing Land Sale Disputes. *Jurnal USM Law Review*, 9(2), 934.
- Syarifudin, M. I. N. (2022). PERTANGGUNG JAWABAN NOTARIS ATAS TINDAKAN PENIPUAN DAN KEBERPIHAKAN DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(4), 761.
- Wato, L. Y., & Sudiman Bakti, Y. (2025). ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN VALIDITAS HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN SERTIFIKAT SECARA LANGSUNG (STUDY KASUS PADA KANTOR ATR/BPN KOTA JAYAPURA). *Gorontalo Law Review*, 8(1).
- Zulva, A., & Roisah, K. (2023). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance. *Notarius*, 16(3), 1251–1268.