

## Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat

Eghy Saskia Adha<sup>1\*</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Notaris & PPAT Afrizal, S.H.,M.Kn, Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah  
eghysaskiaa@gmail.com

### ABSTRACT

*PPAT has the main task of making authentic deeds. Before making the PPAT deed, they are required to check the certificate at BPN. This study aims to explain the validity of the PPAT deed which provides a deed numbering before checking the certificate, to describe the role of PPAT in the implementation of electronic certificate checking. The method used in this study is normative juridical. The result is that the PPAT deed is still valid but registration cannot be carried out at BPN. PPAT plays a role in checking the certificate online until the issuance of documents stating that the certificate has been checked and has been signed electronically.*

**Keywords:** *Legality of the Deed; Certificate Check.*

### ABSTRAK

PPAT memiliki tugas pokok membuat akta otentik. Sebelum membuat Akta PPAT diharuskan melakukan pengecekan sertipikat di BPN. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan keabsahan akta PPAT yang memberikan penomoran akta sebelum melakukan pengecekan sertipikat, untuk mendeskripsikan peran PPAT dalam pelaksanaan pengecekan sertipikat secara elektronik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Hasilnya yaitu, akta PPAT tersebut tetap sah tetapi tidak dapat dilakukan pendaftaran di BPN. PPAT berperan melakukan pengecekan sertipikat secara *online* sampai dengan dikeluarkannya dokumen yang menyatakan telah dilakukan pengecekan sertipikat dan sudah ditandatangani secara elektronik.

**Kata Kunci:** *Keabsahan Akta; Pengecekan Sertipikat.*

### A. PENDAHULUAN

Berdasarkan dengan salah satu tugas pokok seorang PPAT adalah membuat suatu akta otentik yang mendasari suatu perbuatan hukum tertentu, yang mana luasnya kewenangan PPAT dalam membuat akta hanyalah sebatas sesuai dengan wilayah kerjanya. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan “akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah, yang mana dalam melakukan pendaftaran tanah tersebut sebelumnya PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat di BPN, tetapi sejak tahun 2017 sudah dilakukan secara elektronik dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa seorang PPAT

tidak dapat membuat akta atau melakukan pengambilan nomor akta sebelum dilakukannya pengecekan sertipikat di BPN, tentunya apabila pembuatan akta atau pengambilan nomor akta tetap dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukannya pengecekan sertipikat di BPN, maka akan menimbulkan kerugian dikemudian hari terhadap beberapa pihak.

Kerangka teoritis yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah teori kepastian hukum, menurut Utrecht kepastian hukum terbagi menjadi 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya suatu aturan umum yang membuat subyek hukum mengetahui mengenai hal yang diperbolehkan dan hal yang tidak diperbolehkan; kedua, berupa keamanan hukum bagi subyek hukum itu sendiri dan pemerintah yang mana dengan adanya aturan umum tersebut mengakibatkan setiap individu mengetahui apa saja yang dapat dibebankan Negara terhadap masing–masing individu tersebut. Kepastian hukum itu sendiri memberikan kejelasan dan konsisten terhadap suatu hal yang ditetapkan sehingga masing–masing individu tersebut tidak timbul rasa keraguan terhadap hukum itu sendiri dan tidak menimbulkan permasalahan antara hukum yang satu dan yang lainnya (Prayogo, 2016).

Terdapat beberapa artikel terdahulu yang ditemukan oleh penulis yang mana artikel–artikel tersebut membahas terkait Keabsahan Akta PPAT Yang Melakukan Pengecekan Sertipikat Sebelum Memberikan Penomoran Akta : pertama, artikel yang diteliti oleh Sintia Akma Negara dari Universitas Sumatera Utara dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Hasil Pengecekan Sertipikat Menggunakan Aplikasi Layanan Pertanahan Secara Elektronik (Studi Di Kabupaten Deli Serdang)” dengan pokok permasalahan mengenai tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap keabsahan hasil pengecekan sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik; upaya yang dilakukan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk mengatasi kendala terhadap keabsahan hasil pengecekan sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik yang telah melakukan pengikatan jual beli dan perlindungan hukum kepada calon pembeli terhadap keabsahan hasil pengecekan sertipikat menggunakan aplikasi pertanahan secara elektronik (Negara, 2021). Kedua, artikel yang diteliti oleh Surti Ramadani dan Mutiara Hikmah dari Universitas Indonesia dengan judul “Keabsahan Dokumen Fisik Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Layanan Berbasis *Online*” dengan pokok permasalahan mengenai : pertama, bagaimana peran PPAT dalam menerapkan pengecekan sertipikat hak atas tanah pada layanan elektronik yang telah berbasis *online* dari Kantor Badan Pertanahan Nasional? dan kedua, bagaimana keabsahan dokumen fisik sertipikat hak atas tanah oleh PPAT terhadap peran PPAT dalam melakukan pengecekan sertipikat tanah secara *online*? (Ramadani & Hikmah, 2022).

Perbedaan antara artikel yang ditulis ini dengan artikel yang sudah dijelaskan di atas bahwa artikel ini lebih fokus membahas mengenai keabsahan akta PPAT yang memberikan penomoran akta sebelum melakukan pengecekan sertipikat dan peran PPAT dalam pelaksanaan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN.

Setelah dijabarkan dan diuraikan, maka permasalahan yang dibahas dalam artikel penelitian ini, yaitu: bagaimana keabsahan akta PPAT yang memberikan penomoran akta sebelum melakukan pengecekan sertipikat? dan bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN?

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan akta PPAT yang memberikan penomoran akta sebelum melakukan pengecekan sertipikat di BPN, dan ingin mengetahui peran PPAT dalam pelaksanaan pengecekan Sertipikat secara elektronik di BPN.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang tersedia (Soekanto & Mahmudji, 2015). Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Penelitian mengkaji data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi literatur, antara lain peraturan perundang-undangan yang berlaku, literature dan dokumen yang relevan dengan masalah yang diteliti, data resmi pemerintah, dan data arsip.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam artikel ini adalah dengan studi kepustakaan yang sesuai dan berkaitan dengan objek penelitian dalam artikel ini. Data yang diperoleh tersebut kemudian dianalisis dengan metode pengolahan data yaitu metode kualitatif. Sedangkan untuk analisa dilakukan secara deskriptif analistis, artinya, data yang ada pertama kali dijelaskan dan kemudian dianalisis, dan teori serta norma kualitas yang relevan digunakan untuk mengatasi masalah dalam penelitian ini..

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat.**

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dan kewajiban sehari-hari membuat suatu akta otentik berdasarkan dari perbuatan hukum yang akan dilakukan. Perbuatan Hukum PPAT berdasarkan Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPPPAT) disebutkan bahwa yang menjadi ranah seorang PPAT adalah jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pembagian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan atau hanya dalam bidang pertanahan saja. Menurut Pasal 5 ayat (1) PPPPAT disebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri, yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Wibawa, 2019).

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan “akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi dengan suatu tandatangan, memuat suatu peristiwa-peristiwa yang dijadikan dasar suatu hak dan kewajiban dan perikatan antara para pihak, yang dibuat dengan sengaja dan disetujui oleh para pihak (Mertokusumo, 2013). Sedangkan menurut Subekti, akta adalah berupa suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja diperuntukkan sebagai bukti dan ditandatangani, sehingga akta berbeda dengan surat (Subekti, 2015).

Melihat dari perbuatan hukum yang menjadi ranah kerja PPAT, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PPPPAT, terdapat 8 (delapan) jenis akta menjadi kewenangan PPAT yaitu, akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian hak bersama, akta pembagian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, akta pemberian hak tanggungan dan akta kuasa membebaskan hak tanggungan. Tentunya 8 (delapan) jenis akta tersebut dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT dapat memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu: pertama, akta PPAT menjadi bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; kedua, akta PPAT tersebut akan menjadi landasan dalam melakukan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja kantor PPAT tersebut.

Akta yang dibuat oleh PPAT dapat menjadi suatu alat bukti tertulis, karena isi akta tersebut merupakan pernyataan resmi yang artinya bahwa seluruh hal yang tertulis dalam akta merupakan pernyataan yang sah dari seluruh para pihak yang terkait dan juga dalam membuat

akta PPAT tentunya berdasarkan peraturan perundang–undangan yang berlaku (Sinaga, Paransi, & Soepeno, 2022).

Berdasarkan Pasal 10 Huruf a Undang–Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik yaitu apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Undang–Undang dan akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga dengan melihat bahwa akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang mana dalam hal ini PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang, maka dari itu akta yang dibuat oleh PPAT termasuk kedalam akta otentik (Saraswati, Utama, & Santika, 2018).

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis yang konkrit, yang mana hal tersebut menjadikan suatu akta berupa kepentingan bagi masyarakat umum yang akan melakukan perbuatan hukum yang tentunya membutuhkan suatu kepastian hukum agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari, sehingga untuk mendapatkan suatu akta otentik yang dapat menjadi suatu kepastian hukum oleh PPAT tentunya mempunyai kewajiban untuk memastikan kebenaran isi akta dan para pihak yang terkait sudah benar-benar memahami isi akta tersebut (Sari, Purnama, & Gunarto, 2018). Selain harus memastikan kebenaran isi akta, PPAT juga harus membuat akta sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh BPN, yang mana apabila akta tersebut tidak dibuat sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh BPN, maka BPN berhak untuk menolak dilakukannya pendaftaran akta yang sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum (Orades, 2017).

Selain dengan melakukan pembuatan akta otentik, PPAT juga memiliki tugas dan kewenangan untuk melakukan pendaftaran terhadap perbuatan hukum atas tanah tersebut, yang mana dalam melakukan pendaftaran tanah tersebut oleh PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik di aplikasi yang sudah disediakan oleh BPN.

Berdasarkan Pasal 34 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan mengenai perlunya melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu atau pengecekan para pihak yang berkepentingan untuk mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Pengecekan sertipikat yang merupakan suatu kegiatan untuk mengetahui informasi data fisik, data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Data fisik dan data yuridis tersebut dapat diketahui oleh semua orang yang berkepentingan. Selain itu hanya instansi pemerintah tertentu yang

diberikan hak untuk mengetahui data fisik dan data yuridis tersebut yang disebabkan karena untuk keperluan tugasnya, antara lain BPN dan PPAT.

Pengecekan sertipikat sejak tahun 2017 sudah dilakukan secara elektronik dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Pelayanan pengecekan sertipikat secara elektronik tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang mana PPAT tersebut sudah memiliki akun yang terverifikasi pada Kantor BPN setempat, dan untuk melakukan pengecekan sertipikat tersebut maka dokumen yang diperlukan hanyalah softcopy dari data fisik sertipikat dan berkas – berkas lain yang berhubungan dengan pengecekan sertipikat tersebut, sehingga mendapatkan dokumen hasil pengecekan sertipikat dalam bentuk elektronik yang telah ditandatangani secara digital menggunakan sertipikat elektro BsrE dan Kode QR (Ramadani & Hikmah, 2022).

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik menyebutkan bahwa:

“PPAT wajib melakukan Layanan Informasi Pertanahan berupa pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah/ Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Sesuai dengan yang tersebut di atas menunjukkan bahwa PPAT melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut berlandaskan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tersebut. Pengecekan sertipikat secara elektronik tersebut dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum atas data fisik.

Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari masing -masing negara. Kepastian hukum dapat dicapai jika struktur kata-kata dan kalimat dalam Undang-Undang dan peraturan yang terkait tersusun dengan jelas sehingga berdampak pada tidak terjadinya multitafsir. Kepastian hukum sangat identik dengan terjadinya penegakan hukum. Penegakan hukum menjadi suatu proses dalam rangka untuk merealisasikan tujuan dan keinginan hukum dapat menjadi kenyataan.

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai undang-undang dan peraturan yang dirumuskan dan diumumkan dengan pasti. Memang, kepastian hukum dapat diatur dengan baik dan tidak akan dipertanyakan ketika beberapa interpretasi muncul. Dengan demikian sehingga tidak bertentangan dan tidak mengarah pada konflik antara norma-norma masyarakat yang ada. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut (Ananda, 2021).

Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari wewenang jabatan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Merujuk dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yaitu dalam mendaftarkan permohonan layanan informasi pertanahan terkait pengecekan sertipikat dari Kementerian ATR/BPN saat ini telah meluncurkan pelayanan elektronik berbasis *online* yang dapat digunakan oleh PPAT, jadi PPAT maupun karyawan PPAT yang dengan membawa surat kuasa dan surat tugas tanpa perlu ke Kantor BPN.

Dalam praktiknya, PPAT dalam membuat akta tentunya harus dengan memberikan nomor terhadap akta tersebut, yang mana pengambilan nomor tersebut harus dilakukan sesuai pada saat dilakukannya penandatanganan akta dan sudah dilakukan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN oleh PPAT. Mengenai pelaksanaan pengecekan yang harus dilakukan oleh PPAT dengan mencocokkan data–data sertipikat dengan yang ada pada Kantor BPN sebelum dilakukannya pembuatan akta PPAT (Warsito, 2020).

Data yuridis dari hak atas tanah tersebut bertujuan untuk menghindari adanya peralihan hak pada saat tanah tersebut sedang dibebankan dengan hak tanggungan yang mana untuk menghindari adanya sengketa hukum antara pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga. Selain untuk menghindari adanya perbuatan hukum lain yang dilakukan tentunya pengecekan sertipikat ini juga merupakan salah satu langkah atau prosedur yang harus dilakukan sebelum melakukan pendaftaran tanah di Kantor BPN, dan juga untuk memberikan perlindungan kepada PPAT karena dalam membuat akta perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta haruslah mengandung unsur kebenaran maka itu harus dilakukan pengecekan sertipikat sebelum dilakukannya pembuatan akta (Shafira, 2021).

Apabila dilakukan pengambilan nomor akta oleh PPAT sebelum dilakukannya pengecekan sertipikat secara elektronik tersebut, maka keabsahan akta tersebut tetap ada, akan tetapi pada saat dilakukannya pendaftaran tanah ke BPN tidak dapat dilakukan karena belum dilakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah oleh PPAT.

Suatu akta otentik dapat dianggap sah berdasarkan PPPAT Pasal 21 dan Pasal 22 dinyatakan apabila akta tersebut memenuhi beberapa persyatan antara lain:

1. Adanya berupa dokumen–dokumen pendukung yang menjadi isi dari akta tersebut dari seluruh pihak yang terkait;

2. akta dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan diberikan nomor urut akta yang berulang setiap awal permulaan tahun takwim;
3. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 lembar. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran; dan
4. Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan mengenai isi akta tersebut kepada para pihak terkait dan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani saat itu juga oleh para pihak dan saksi-saksi serta PPAT.

Sebagai pejabat umum yang dapat membuat suatu akta peralihan hak, tentunya PPAT harus melakukan tugas tersebut dengan penuh kehati-hatian, yang mana PPAT dalam melakukan tugas dan kewenangannya harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan mengenai prinsip kehati-hatian PPAT dalam jabatannya, sehingga dengan adanya pasal tersebut PPAT harus memahami norma-norma apa yang terkandung didalam Pasal 22 tersebut.

PPAT harus berhati-hati dalam proses pembuatan akta otentik, salah satunya dengan terlebih dahulu melakukan pengambilan nomor akta. Selanjutnya diikuti pengecekan sertipikat untuk memastikan keabsahan akta yang akan dibuat nanti. Akta yang dibuat harus mengikuti ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengabaikan pengecekan sertipikat dapat mengakibatkan tidak diketahuinya mengenai data fisik dari sertipikat hak atas tanah tersebut dan akan dapat menimbulkan kerugian dikemudian hari. Sebagai akibat dari kelalain tersebut menyebabkan tidak dapat dilakukannya pendaftaran tanah oleh PPAT di Kantor BPN dikarenakan pihak BPN menolak untuk memproses lanjut pendaftaran akta tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Pengambilan nomor akta PPAT terlebih dahulu sebelum melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN tersebut, berakibat PPAT akan diberikan teguran dari BPN karena tidak melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu, yang mana hal tersebut nantinya juga akan menjadi kerugian oleh PPAT yang kinerja dapat dipertanyakan oleh masyarakat ataupun oleh BPN sendiri.

PPAT yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tersebut, maka PPAT sendiripun tidak dapat mengetahui mengenai data fisik dan data yuridis dari sertipikat tanah tersebut, yang mana dengan tidak diketahuinya data fisik dan data yuridis dari sertipikat tersebut maka PPAT akan dirugikan apabila ternyata dalam sistem BPN tersebut dikatakan bahwa adanya sertipikat ganda, data sertipikat yang tidak ditemukan, nomor sertipikat yang salah, nama pemilik sertipikat yang belum diganti apabila sebelumnya sudah dilakukan balik nama sertipikat, yang mana dengan terjadinya hal-hal tersebut oleh PPAT harus meminta kepada BPN untuk dilakukannya validasi sertipikat, yang mana validasi tersebut dilakukan untuk mengkonfirmasi terhadap data fisik dan data yuridis sertipikat yang baru.

Apabila PPAT belum melakukan pengecekan sertipikat dan terjadinya permasalahan dan perbedaan data fisik dan data yuridis sertipikat tersebut dan PPAT tetap melakukan pengambilan nomor akta jual beli, maka akan menimbulkan kerugian bagi PPAT sendiri dan juga bagi pihak yang melakukan jual beli tersebut, yang mana para pihak tersebut menyerahkan mengenai pengurusan kepada PPAT yang berarti bahwa para pihak tersebut yakin dan percaya akan kinerja dari PPAT tersebut, akan tetapi apabila PPAT tersebut tidak melakukan pengecekan sertipikat sebelum dilakukannya pengambilan nomor akta, yang mana apabila timbulnya suatu permasalahan atas sertipikat tersebut maka terhadap para pihak akan menjadi rugi waktu yang mana mengenai pengurusan tersebut menjadi bertambah lama dan kinerja dari PPAT tersebut akan dipertanyakan kembali oleh para pihak tersebut.

Meskipun terhadap akta yang dilakukan pengambilan nomor terlebih dahulu oleh PPAT sebelum melakukan pengecekan sertipikat tetap sah, akan tetapi berdasarkan Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyebutkan, bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan 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”.

PPAT yang tidak melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu sehingga menyebabkan kerugian terhadap para pihak dikemudian hari, maka PPAT tersebut dapat digugat karena melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana mengenai perbuatan melawan hukum dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu segala sesuatu perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada seseorang maka harus dilakukannya

pengganti kerugian. Dan apabila dilakukannya gugatan kepada PPAT di Pengadilan maka terhadap akta PPAT tersebut akan dilakukan pembatalan demi hukum.

## **2. Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik di BPN**

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 menyebutkan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta–akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.” PPAT selain memiliki tugas dan kewenangan untuk membuat akta juga memiliki kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. PPAT itu sendiri merupakan salah satu mitra dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berperan dalam membuat akta dan juga mendaftarkan akta tersebut ke BPN guna untuk memberikan dan menjamin kepastian hukum atas kedudukan subyek hak atas tanah tersebut (Swandewi, Murni, & Dharmawan, 2016).

PPAT sebagai pejabat publik seharusnya memberikan kemudahan dan penjelasan kepada masyarakat mengenai kepastian hukum. Pelayanan PPAT dalam membantu masyarakat terkait permasalahan pertanahan, diharapkan dapat memberikan pemahaman di masyarakat betapa pentingnya adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dengan dimilikinya akta otentik atas kepemilikan tanahnya.

Akta itu sendiri terdiri dari 2 (dua) jenis akta, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang penulisannya berdasarkan peraturan perundang–undangan, sedangkan akta di bawah tangan merupakan suatu akta yang dibuat secara sengaja oleh para pihak yang terdapat dalam akta tersebut akan tetapi tidak dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum. Dikarenakan PPAT termasuk ke dalam pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik (Tulenan, 2014).

PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah diikuti pembuatan akta otentik, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan tugas pemerintah yang pertama untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terutama di bidang pertanahan dan yang kedua untuk memberikan informasi yang lengkap terhadap pemerintah terkait agar dapat lebih mudah memperoleh data–data dalam bidang pertanahan.

PPAT selanjutnya melakukan pengecekan sertipikat ke BPN sebelum melakukan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terutama di

bidang pertanahan. Di samping itu juga untuk memberikan informasi terkait data pertanahan yang lengkap terhadap Pemerintah atau Presiden, sehingga nantinya data akan dimanfaatkan pemerintah untuk kepentingan masyarakat terkait urusan pertanahan.

Pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanahnya tersebut, yang mana dapat menjadi bukti bahwa dialah pemilik dari hak atas tanah dan juga dapat memberikan informasi kepada pihak ketiga mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut sehingga tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari dan tidak menimbulkan sengketa tanah. Sengketa pertanahan adalah sengketa yang timbul karena adanya suatu permasalahan/konflik kepentingan atas suatu tanah (Sukmawati, 2022).

Tentunya dalam menjalani tugas dan kewenangannya sebagai PPAT juga dilandaskan berdasarkan kode etik, yang mana kode etik PPAT tersebut diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam peraturan tersebut menjelaskan kinerja seorang PPAT yang seharusnya, kewajiban PPAT dalam melaksanakan kerjanya sehari-hari adanya hal yang boleh untuk dilakukan dan adanya hal yang tidak boleh untuk dilakukan, sehingga terdapat pula sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang melanggar kode etik tersebut.

PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah, harus melakukan pengecekan sertipikat di BPN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat di BPN untuk dapat melihat data fisik sertipikat hak atas tanah tersebut dan juga untuk dapat melihat apakah sertipikat hak atas tanah tersebut terdapat dalam sengketa atau adanya pembebanan hak tanggungan. Pengecekan sertipikat tanah di BPN tersebut dimaksudkan untuk menghindari terjadinya tanah yang akan didaftarkan sertipikatnya berada dalam status tanah sengketa, atau tanah dalam status kepemilikan orang lain dan sebagainya. Dengan demikian kerugian yang akan ditimbulkan karena adanya pendaftaran tanah yang baru dapat dihindari.

Terkait dengan pengecekan sertipikat BPN berpedoman kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Pasal 2 ayat 2 huruf a menyebutkan bahwa salah satu layanan elektronik yang diberikan oleh BPN adalah pengecekan sertipikat hak atas tanah. Lebih lanjut Pasal 4 menjelaskan bahwa pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut wajib dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta atas perbuatan hukum terhadap hak atas tanah/hak satuan rumah susun.

Pengecekan sertipikat secara *online* tersebut merupakan salah satu pelayanan yang diberikan oleh Kantor BPN, untuk memangkas waktu pelayanan supaya menjadi lebih cepat. Di samping itu juga untuk memangkas biaya penanganan, sebagaimana yang menjadi tujuan pemerintah dalam menciptakan konsep pemerintahan yang baik (Munawaruzaman, 2020).

Pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT melalui aplikasi pelayanan yang telah disediakan oleh BPN menjadi salah satu tanggung jawab seorang PPAT yang mana PPAT harus memastikan keaslian dari suatu sertipikat yang akan dilakukan pengecekan. Tentunya dalam melakukan pengecekan sertipikat tersebut memiliki manfaat yaitu dengan dilakukannya pengecekan sertipikat maka PPAT dapat mengetahui status terakhir dari sertipikat tersebut, dan dari hasil pengecekan sertipikat tersebut tentunya juga dapat melihat data fisik dan data yuridis dari sertipikat yang dilakukan pengecekan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang akan melakukan suatu perbuatan hukum dan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari (Nugraheni, Priyadi, & Kismartini, 2021).

Apabila dalam pengecekan sertipikat tersebut tidak terdapat perbuatan hukum lain atau tidak dalam sengketa dan tidak dalam keadaan dibebankan hak tanggungan, maka PPAT dapat melanjutkan mengenai pendaftaran tanah ke tahap selanjutnya, melainkan apabila pada saat pengecekan sertipikat tersebut terdapat perbuatan hukum lain baik tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau dalam keadaan dibebankan hak tanggungan maka PPAT dapat menghentikan terlebih dahulu proses pendaftaran tanah dan memberikan informasi terkait kepada para pihak, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dalam perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Pengecekan sertipikat secara elektronik yang dilakukan oleh PPAT dengan melalui aplikasi pelayanan pengecekan sertipikat yang sudah disediakan oleh BPN, yang mana sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, pengecekan sertipikat dilakukan secara manual yaitu PPAT membawa dokumen–dokumen fisik yang diperlukan untuk melakukan pengecekan sertipikat serta membawa langsung sertipikat asli ke BPN.

Dengan sudah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, sehingga tidak perlu dilakukannya lagi pengecekan sertipikat oleh PPAT secara manual, tetapi hanya dengan mengunggah file–file dokumen yang diperlukan untuk melakukan pengecekan sertipikat dan mengunggah file dokumen sertipikat saja, yang mana nantinya oleh BPN akan dicek mengenai kelengkapan dan kebenaran dari file–file dokumen yang diunggah oleh PPAT di aplikasi

pelayanan pengecekan sertipikat tersebut. File–file tersebut berupa identitas pemilik sertipikat, surat kuasa yang diberikan oleh pemilik sertipikat kepada PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat dan kemudian sertipikat asli yang mana semua file tersebut harus berbentuk dokumen elektronik (Putri, & Gunarto, 2018).

Setelah dilakukannya pengunggahan file–file dokumen yang diperlukan dan sertipikat, PPAT harus membayar biaya pengecekan sertipikat dengan melakukan transfer ke nomor *virtual account* yang diberikan oleh BPN melalui aplikasi pelayanan tersebut yang jangka waktu pembayarannya maksimal 3 (tiga) hari. Setelah file–file dokumen yang diunggah tersebut sudah dipastikan kelengkapan dan kebenarannya oleh BPN, maka BPN akan memberikan dokumen yang sudah ditandatangani secara digital menggunakan sertipikat BsrE dan kode QR. Sertipikat pengecekan elektronik tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari setelah tanggal dilakukannya pengecekan sertipikat secara elektronik tersebut.

Apabila dalam melakukan pengecekan sertipikat terdapat sengketa atas sertipikat tersebut, maka sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan proses pendaftaran tanah sampai dengan tidak adanya lagi sengketa atas sertipikat tersebut, dan apabila pada saat dilakukannya pengecekan sertipikat terdapat catatan–catatan dalam buku tanah maka oleh BPN akan dikeluarkannya Suarat Keterangan Pendaftaran Tanah sampai dengan catatan–catatan tersebut sudah tidak ada lagi, akan tetapi apabila tidak ada catatan–catatan dalam buku tanah atau dinyatakan bahwa sertipikat tersebut bersih, maka oleh BPN akan akan membubuhkan tanda bahwa sertipikat tersebut sudah diperiksa dan sertipikat sesuai dengan buku tanah dengan membubuhi kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”.

Pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT melalui aplikasi pelayanan yang telah disediakan oleh BPN menjadi salah satu tanggung jawab seorang PPAT yang mana PPAT harus memastikan keaslian dari suatu sertipikat yang akan dilakukan pengecekan, apabila terjadi pemalsuan sertipikat tentunya harus adanya perlindungan kepada PPAT dikarenakan hal tersebut bukanlah kesalahan dari seorang PPAT akan tetapi jika sertipikat tersebut benar keasliannya dan adanya data sertipikat yang tidak sesuai dengan yang ada pada sistem BPN maka oleh PPAT terlebih dahulu harus melakukan validasi data sertipikat yang benar maka dapat dilanjutkan pelaksanaan pengecekan sertipikat tersebut (Nurwiyanti, 2021).

Melakukan pengecekan sertipikat selain adanya pemalsuan sertipikat, juga terdapat beberapa kendala dan hambatan dalam pengecekan sertipikat tersebut yang mana dalam aplikasi pelayanan tersebut tidak ditemukannya tidak valid dan masih banyaknya data tanah yang belum dipetakan, sehingga dalam melakukan pengecekan sertipikat tidak ditemukannya data tanah tersebut, maka dalam hal ini PPAT pun berperan untuk melakukan permohonan

validasi data tanah ke BPN, sehingga dengan telah dilakukannya validasi PPAT dapat melanjutkan pengecekan sertipikat (Salsabil, 2022).

Dilakukannya pengecekan sertipikat secara *online* yang memiliki tujuan untuk dapat melihat data fisik dan data yuridis dari sertipikat dan untuk melihat perbuatan hukum atas sertipikat tersebut, sehingga dapat menghindari adanya sengketa dikemudian hari, maka dari itu tentunya dengan adanya pengecekan sertipikat ini dapat dikatakan bahwa mengenai permasalahan sengketa tanah dikemudian hari dapat berkurang atau diminimalisir (Putri, Sanjaya, & Gunarto, 2018).

Pengecekan sertipikat yang merupakan salah satu bagian dalam melakukan proses pendaftaran tanah, maka dari itu pengecekan sertipikat harus dilakukan sesuai dengan asas – asas pendaftaran tanah, selain itu pengecekan sertipikat secara elektronik juga bertujuan untuk memberikan kemudahan terhadap masyarakat yang mana dengan dibuat secara elektronik dapat dijangkau dengan mudah, terjangkau dan lebih sederhana dengan tidak perlu untuk datang ke BPN, dan terhadap BPN tentunya harus selalu memperbaharui sistem aplikasi pelayanan elektroniknya sehingga tidak mempersulit masyarakat yang mengakses aplikasi pelayanan tersebut (Sumardani & Bagiastra, 2021).

Beberapa peran PPAT dalam pelaksanaan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN antara lain dengan melaksanakan pendaftaran tanah di Kantor BPN, membuat akta–akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT melakukan pengecekan sertipikat ke BPN sebelum melakukan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Selain itu PPAT juga memberikan informasi terkait data pertanahan yang lengkap kepada Pemerintah atau Presiden, sehingga nantinya data-data pertanahan tersebut akan dimanfaatkan pemerintah untuk kepentingan masyarakat terkait urusan pertanahan. PPAT menjadi salah satu mitra BPN yang berperan dalam membuat akta dan juga mendaftarkan akta tersebut ke BPN demi menjamin kepastian hukum atas kedudukan subjek hak atas tanah tersebut. Kewenangannya PPAT dilandaskan berdasarkan kode etik, yang mana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur kinerja PPAT dalam melaksanakan kerjanya sehari-hari, sehingga mengetahui batasan-batasan mana yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh untuk dilakukan. Dengan demikian dapat dihindarkan terjadinya sanksi yang disebabkan karena terjadinya pelanggaran kode etik tersebut.

#### D. SIMPULAN DAN SARAN

PPAT memiliki tugas dan kewenangan dalam jabatannya adalah membuat akta dan melakukan pendaftaran akta atas suatu perbuatan hukum di BPN, yang mana dalam melakukan pendaftaran tersebut terlebih dahulu harus melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik di BPN, apabila PPAT melakukan pengambilan nomor akta sebelum dilakukannya pengecekan sertipikat maka keabsahan dari akta tersebut tetap ada akan tetapi oleh BPN tidak dapat dilakukan pendaftaran suatu perbuatan hukum atas tanah dan PPAT tersebut akan mendapatkan teguran dari BPN, dikarenakan dalam melaksanakan jabatannya seorang PPAT haruslah menerapkan kehati-hatian agar tidak merugikan seluruh pihak yang terkait.

Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik di BPN yaitu melaksanakan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional, membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, melakukan pemeriksaan sertipikat melalui aplikasi pelayanan yang sudah disediakan oleh BPN dengan mengunggah file-file dokumen yang diperlukan untuk melakukan pengecekan sertipikat dan kemudian hasil dari pengecekan sertipikat tersebut berupa dokumen yang sudah ditandatangani secara digital menggunakan sertipikat BsrE dan kode QR yang berlaku selama 7 (tujuh) hari dari tanggal dilakukannya pengecekan sertipikat. Selain itu PPAT juga memberikan informasi terkait data pertanahan yang lengkap kepada Pemerintah atau Presiden, sehingga nantinya data-data pertanahan tersebut akan dimanfaatkan pemerintah untuk kepentingan masyarakat terkait urusan pertanahan.

Berdasarkan kesimpulan dari uraian yang telah disampaikan yang berkaitan dengan Keabsahan Akta PPAT Yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat, maka penulis dapat memberikan saran, yaitu: a. PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta dan melakukan pengecekan sertipikat, sebaiknya dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar antara lain dengan melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu dan setelah dipastikan sertipikat tersebut bersih dan tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar atas sertipikat tersebut, maka PPAT sudah dapat melakukan pembuatan akta ataupun melakukan penomoran terhadap akta yang kemudian dilakukan penandatanganan oleh para pihak dan akta tersebut dapat menjadi landasan dalam melakukan pendaftaran di Kantor BPN; dan b. PPAT yang memiliki peran dan kewenangan dalam membuat akta, melakukan pengecekan sertipikat serta melakukan pendaftaran di Kantor BPN sebaiknya dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang sudah ada untuk terhindar dari permasalahan yang dapat merugikan PPAT itu sendiri.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ananda. (2021). Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. Retrieved from <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.
- Putri, Chintya Agnisya Putri., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.267-274. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2611>.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Mertokusumo, S. (2013). Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Munawaruzaman, A. (2020). Implementasi Transformasi Digital Kementerian Agraria Untuk Peningkatan Layanan Publik. *Prosiding Senantias*. Vol. 1, (No. 1), p.589-598.
- Negara, S.A. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Hasil Pengecekan Sertipikat Menggunakan Aplikasi Layanan Pertanahan Secara Elektronik (Studi Di Kabupaten Deli Serdang). *Jurnal Law of Deli SumateraJurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 1, (No. 1), p.123-133. Retrieved from <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/52>.
- Nugraheni, Rona Yunita., Priyadi, Budi Puspo., & Kismartini. (2021). Inovasi Pelayanan Pertanahan Pengecekan Sertifikat Online. *Perspektif*, Vol. 10, (No. 10), p.47-56. DOI: 10.31289/perspektif.v10i1.4017.
- Nurwiyanti, D. (2021). Keabsahan Validitas Hasil Pengecekan Sertipikat Elektronik dan Pengecekan Langsung. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, (No. 1), p.123-137. <https://doi.org/10.35814/otentik.v3i2.2416>.
- Orades, M.D. (2017). Autentisitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Sempurna. Universitas Islam Indonesia.
- Prayogo, R.T. (2016). Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 of 2011 on Material Review Rights and In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 on Guidelines For The Hearing In Judicial Review). *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, (No. 2), p.191-202. Retrieved from <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151/pdf>.

- Putri, Chintya Agnisya., Sanjaya, Farris Nur., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.267-174. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2611>.
- Ramadhani, Surti., & Hikmah, Mutiara. (2022). Keabsahan Dokumen Fisik Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Layanan Berbasis Online. *Pamulang Law Review*, Vol. 5, (No. 1), p.65-76. DOI: 10.32493/palrev.v5i1.23610.
- Salsabil, H.H. (2022). Akibat Hukum Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Bagi PPAT (Studi Kasus di Kabupaten Semarang). Universitas Islam Sultan Agung.
- Saraswati, Made Putri., & Santika, Ida Bagus Agung Putra. (2018). Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitas*, Vol. 3, (No. 1), p.1-16. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p03>.
- Sari, Ratih Mega Puspa., Purnomo, Sidik., & Gunarto. (2018). Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli. *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.241-246. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>.
- Shafira, A. (2021). Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak yang Melakukan Peralihan Hak Milik. *Indonesian Notary*, Vol. 3, (No. 2), p.408-426. retrieved from <chrome-extension://efaidnbmnmnibpajpcgleclefindmkaj/https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1069&context=notary>.
- Sinaga, Raja Indo., Paransi, Eugenius., & Soepeno, Muhammad Hero. (2022). Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata. *Lex Privatum*, Vol. 10, (No. 5). Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/42830>.
- Soekanto, Soerjono., & Mamudji, Sri. (2015). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 17. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (2015). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sukmawati, P.D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, (No. 2), p.89-95. <https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>.
- Sumardani, Ni Made Ayu., & Bagiastra, I. Nyoman. (2021). Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik. *Acta Comitas*, Vol. 6, (No. 2), p.223-237.

- Swandewi, Ni Luh Putu., Murni, R.A. Retno., & Dharmawan, Ni Ketut Supasti. (2016). Penggunaan Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. *Acta Comitas, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 1*, (No. 1), p.42-51. Retrieved from <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://media.neliti.com/media/publications/242808-penggunaan-blanko-akta-pejabat-pembuat-a-321366b6.pdf>.
- Tulenan, G.A. (2014). Kedudukan dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan yang Dilegalisasi Notaris. *Lex Administratum, Vol. 2*, (No. 2), p.122-130. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/4745>.
- Warsito, L. (2020). Pengaturan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah: Belum Mewujudkan Perlindungan Hak Asasi Manusia. *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia, Vol. 1*, (No. 1), p.1-15. <https://doi.org/10.61689/jpehi.v1i02.145>.
- Wibawa, K.C.S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Jurnal Crepido, Vol. 1*, (No. 1), p. 40-51. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>.