

**ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI  
SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK  
(AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI  
SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana Program Studi  
Ilmu Hukum di Universitas Islam Batik Surakarta



**Disusun oleh:**

**MARSHA AURELIA ANGELITA**

NIM: 2022010072

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM BATIK SURAKARTA  
2026**

**ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI  
SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK  
(AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI  
SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana Program Studi  
Ilmu Hukum di Universitas Islam Batik Surakarta



**Disusun oleh:**

**MARSHA AURELIA ANGELITA**

NIM: 2022010072

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM BATIK SURAKARTA  
2026**

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI**  
**SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK**  
**(AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI**  
**SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn**



Disusun Oleh:  
MARSHA AURELIA ANGELITA  
NIM: 2022010072

Telah disetujui oleh Tim Pembimbing  
Pada Hari : Kamis  
Tanggal : 6 Agustus 2026

Dosen Pembimbing I

Suparwi, S.H., M.H.,

Dosen Pembimbing II

M. Aziz Zaelani, S.H., M.H.,

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Hafid Zakariya, S.H., M.H.,

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI**  
**SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK**  
**(AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI**  
**SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn**



Disusun Oleh:

MARSHA AURELIA ANGELITA

NIM: 2022010072

Telah disahkan oleh tim penguji skripsi

| Jabatan      | Nama                     | Tanda Tangan                                                                         | Tanggal         |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Ketua     | Suparwi, S.H, M,H        |  | 11 Agustus 2026 |
| 2. Anggota 1 | M. Aziz Zaelani S.H, M.H |  | 11 Agustus 2026 |
| 3. Anggota 2 | Hanuring Ayu S.H, M.H    |  | 11 Agustus 2026 |

Surakarta, 28 April 2026

Mengetahui,

Dekan



**Dr. Hafid Zakariya, S.H., M.H.,**

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Marsha Aurelia Angelita

NIM : 2022010072

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi berjudul:

ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK (AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn merupakan karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi tersebut diberi tanda sitasi dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi tersebut.

Surakarta, 28 April 2026

Yang membuat pernyataan,



Marsha Aurelia Angelita

## ABSTRACT

The digitalization of land services through the Electronic Deed of Sale and Purchase (AJB-E) is regulated in the Minister of ATR/BPN Regulation No. 3 of 2023. The purpose of this policy is to create land services that are fast, transparent, and legally certain. However, in practice in the City of Surakarta, the implementation of AJB-E has not been optimal. Land Deed Officials or PPAT still face various obstacles, so they tend to use the conventional system. This study aims to analyze the readiness of Land Deed Officials in the City of Surakarta in implementing AJB-E and to analyze the implications of PPAT's legal liability arising from the implementation of AJB-E. This research is an empirical legal study with a qualitative approach. Primary data were obtained through interviews with PPAT in the City of Surakarta. Secondary data were obtained from laws and regulations, books, and journals. Data analysis used the interactive model by Miles and Huberman, which includes data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results of the study show two main findings. First, the readiness of PPAT in the City of Surakarta is not yet optimal. Based on Radbruch's Theory of Legal Certainty, the regulations have not provided clear legal protection, infrastructure such as servers and Electronic Signatures are inadequate, and the working culture is still conventional. Based on Kelsen's Theory of Legal Liability, PPAT's responsibility has become heavier due to statements of responsibility and digital footprints without being balanced by legal protection. Based on Friedman's Theory of Legal Effectiveness, the substance, structure, facilities, and legal culture do not support the effectiveness of AJB-E. Second, the implication of PPAT's legal liability is a broader scope of responsibility that extends to the accuracy of electronic data, an increased risk of civil, criminal, and administrative lawsuits, a regulatory gap regarding the distribution of responsibility, and the hampering of the implementation of land digitalization. In conclusion, the readiness of PPAT in the City of Surakarta in implementing AJB-E is not yet optimal and PPAT's legal liability has become broader and heavier. The government needs to immediately improve regulations and infrastructure so that the goal of efficiency in AJB-E can be achieved.

**Keywords:** ppatt readiness, electronic deed, legal liability, legal certainty, land digitalization

## ABSTRAK

Digitalisasi layanan pertanahan melalui Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Tujuan kebijakan ini adalah mewujudkan pelayanan pertanahan yang cepat, transparan, dan pasti. Namun pada praktiknya di Kota Surakarta, penerapan AJB-E belum berjalan optimal. PPAT masih menghadapi berbagai kendala sehingga cenderung menggunakan sistem konvensional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta dalam penerapan AJB-E dan menganalisis implikasi tanggung jawab hukum PPAT akibat penerapan AJB-E. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan PPAT di Kota Surakarta. Data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal. Analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan dua hal. Pertama, kesiapan PPAT di Kota Surakarta belum optimal. Berdasarkan Teori Kepastian Hukum Radbruch, peraturan belum memberikan perlindungan yang jelas, sarana seperti server dan Tanda Tangan Elektronik belum memadai, dan budaya kerja masih konvensional. Berdasarkan Teori Tanggung Jawab Hukum Kelsen, tanggung jawab PPAT menjadi lebih berat karena adanya surat pernyataan dan jejak digital tanpa diimbangi perlindungan. Berdasarkan Teori Efektivitas Hukum Friedman, substansi, struktur, sarana, dan budaya hukum belum mendukung efektivitas AJB-E. Kedua, implikasi tanggung jawab hukum PPAT adalah tanggung jawab yang semakin luas hingga pada kebenaran data elektronik, meningkatnya risiko gugatan perdata, pidana, dan administratif, kekosongan aturan pembagian tanggung jawab, serta terhambatnya implementasi digitalisasi pertanahan. Kesiapan PPAT di Kota Surakarta dalam penerapan AJB-E belum optimal dan tanggung jawab hukum PPAT menjadi lebih luas dan berat. Pemerintah perlu segera membenahi regulasi dan infrastruktur agar tujuan efisiensi AJB-E dapat tercapai.

**Kata Kunci:** kesiapan ppas, ajb elektronik, tanggung jawab hukum, kepastian hukum, digitalisasi pertanahan

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur ke hadirat Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya, penulis bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Analisis Kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta Dalam Penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) Dan Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya Studi Sampel Kantor Notaris Dan PPAT Mahmud S.H., M.Kn*”. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta. Selesaiannya skripsi ini tentu tidak lepas dari bantuan banyak pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Ipman Muhammad Iqbal, S.Ag., M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Batik Surakarta
2. Dr. Hafid Zakariya, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta
3. Ibu Suparwi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak M. Aziz Zaelani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II
4. Seluruh bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta
5. Bapak Mahmud, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta yang sudah mengizinkan penulis untuk mewawancarai dan mengambil data.
6. Orang tua dan orang tercinta yang tidak pernah lupa mendoakan dan support, baik materi maupun mental.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap kritik konstruktif dan saran untuk perbaikan di masa mendatang.

Surakarta, 28 April 2026

Penulis,

Marsha Aurelia Angelita

2022010072

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....                                                                                                                                                                                     | 5  |
| ABSTRACT .....                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| ABSTRAK .....                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| KATA PENGANTAR .....                                                                                                                                                                                                          | 8  |
| DAFTAR ISI .....                                                                                                                                                                                                              | 9  |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| A. Latar Belakang .....                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                                                                                                                                      | 14 |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                                                                                                                                    | 14 |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                                                                                                                                                   | 14 |
| E. Metode Penelitian .....                                                                                                                                                                                                    | 14 |
| F. Sistematika Penulisan .....                                                                                                                                                                                                | 19 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KESIAPAN PPAT DALAM<br>PENERAPAN AJB-E .....                                                                                                                                                     | 21 |
| A. Penelitian Terdahulu .....                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| B. Landasan Teori .....                                                                                                                                                                                                       | 22 |
| C. Tinjauan PPAT .....                                                                                                                                                                                                        | 35 |
| D. Tinjauan AJB.....                                                                                                                                                                                                          | 37 |
| E. Perbandingan AJB Konvensional Dan AJB Elektronik .....                                                                                                                                                                     | 39 |
| F. Kerangka Berfikir .....                                                                                                                                                                                                    | 40 |
| BAB III DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN KANTOR NOTARIS<br>DAN PPAT MAHMUD, S.H., M.Kn.....                                                                                                                                        | 41 |
| A. Gambaran Umum Kota Surakarta .....                                                                                                                                                                                         | 41 |
| B. Profil Kantor Notaris Dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn., .....                                                                                                                                                                  | 41 |
| C. Sumber Daya Manusia .....                                                                                                                                                                                                  | 41 |
| D. Sarana dan Prasarana .....                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| BAB IV ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI<br>SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK<br>(AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI<br>SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn..... | 43 |
| A. Gambaran umum pelaksanaan AJB di Kota Surakarta .....                                                                                                                                                                      | 43 |
| B. Analisis Kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam<br>Penerapan Ajb Elektronik (Ajb-E).....                                                                                                                                | 44 |
| C. Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya.....                                                                                                                                                                                     | 50 |
| BAB V PENUTUP .....                                                                                                                                                                                                           | 55 |
| A. Kesimpulan .....                                                                                                                                                                                                           | 55 |
| B. Saran .....                                                                                                                                                                                                                | 55 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                                                                                                                                                          | 57 |
| LAMPIRAN .....                                                                                                                                                                                                                | 59 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1: Lokasi Penelitian .....                   | 59 |
| Lampiran 2: Surat Keterangan Riset .....              | 60 |
| Lampiran 3: Transkrip Wawancara .....                 | 61 |
| Lampiran 4: Contoh Format Sertifikat Elektronik ..... | 62 |



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Seiring perkembangan teknologi informasi, pelayanan publik bidang pertanahan di Indonesia melakukan transformasi menuju sistem digital.<sup>1</sup> Digitalisasi pertanahan merupakan salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pelayanan kepada masyarakat. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan kebijakan terkait digitalisasi layanan pertanahan.<sup>2</sup> Hal tersebut merupakan bentuk komitmen pemerintah dalam menghadirkan pelayanan yang cepat, mudah, dan memberikan kepastian hukum.

Dalam konteks pertanahan, tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki nilai ekonomis tinggi sebagai tempat tinggal, sarana produksi pertanian, serta lokasi usaha.<sup>3</sup> Mengingat pentingnya kedudukan tanah tersebut, diperlukan alat bukti kepemilikan yang kuat untuk mencegah terjadinya sengketa. Transformasi digital dalam pertanahan merupakan amanat dari Nawacita pemerintah untuk mewujudkan pelayanan publik berbasis elektronik. Menurut Eddy, digitalisasi layanan pertanahan tidak hanya menuntut kesiapan teknologi, tetapi juga kesiapan SDM dan regulasi yang adaptif.<sup>4</sup> Salah satu alat bukti peralihan hak atas tanah adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selain itu, Pasal 1 angka 1 Peraturan

---

<sup>1</sup> UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. UU No. 19 Tahun 2016 Menjelaskan dasar hukum transformasi digital di Indonesia secara umum.

<sup>2</sup> Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Ini payung hukum utama digitalisasi layanan pertanahan termasuk AJB Elektronik.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 478.

<sup>4</sup> O.S. Eddy, *Cyberlaw: Aspek Hukum Teknologi Informasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2025), hlm. 134.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait hak atas tanah.<sup>5</sup>

Secara yuridis terdapat korelasi yang bersifat imperatif antara PPAT dengan AJB.<sup>6</sup> Korelasi tersebut mengandung makna bahwa AJB tidak akan memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan apabila tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang.<sup>7</sup> Dengan demikian, PPAT memegang peran sentral dan tanggung jawab penuh terhadap keabsahan materiil dan formil dari AJB yang dibuatnya, mulai dari pengecekan data, identitas para pihak, sampai dengan pembacaan dan penandatanganan akta.<sup>8</sup>

Payung hukum layanan pertanahan elektronik diawali dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik yang mengatur tata cara pendaftaran tanah secara elektronik secara umum. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang secara khusus mengatur teknis pembuatan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) oleh PPAT melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Dalam sistem AJB Elektronik, PPAT memegang peran penting dalam transaksi pertanahan. PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta otentik sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah, mulai dari verifikasi data, identifikasi para pihak, validitas dokumen, sampai dengan penggunaan Tanda Tangan Elektronik (TTE). Dengan adanya sistem elektronik, PPAT menghadapi tantangan sekaligus peluang baru.<sup>9</sup> Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang semula dilakukan secara manual atau

---

<sup>5</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>6</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 546.

<sup>8</sup> Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

<sup>9</sup> Habibi Miftakhul Marwa, "Tantangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Implementasi Akta Jual Beli Elektronik", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, Nomor 2, 2024, hlm. 156.

konvensional pada saat ini beralih ke Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E).<sup>10</sup> Tantangan tersebut diperkuat oleh temuan BPN bahwa hingga tahun 2025, sebanyak 40% kantor PPAT di wilayah Jawa Tengah masih mengalami kendala jaringan internet saat mengakses sistem AJB-E.<sup>11</sup> Hal ini berpotensi menghambat prinsip pelayanan cepat yang menjadi tujuan digitalisasi. Implementasi AJB Elektronik diharapkan dapat meningkatkan kecepatan, keamanan, dan keakuratan data, serta meminimalkan praktik ilegal dalam pertanahan.

Namun dalam praktiknya, penerapan AJB Elektronik di Kota Surakarta belum sepenuhnya berjalan optimal. Berdasarkan hasil wawancara awal dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kota Surakarta, diketahui bahwa masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi PPAT antara lain kesiapan infrastruktur, regulasi, sumber daya manusia, adaptasi PPAT terhadap sistem baru, dan kekhawatiran terkait tanggung jawab hukum.<sup>12</sup> Belum adanya petunjuk teknis operasional dan sarana prasarana PPAT yang minim menjadi salah satu faktor penghambat. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara *das sollen* sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dengan *das sein* kenyataan di lapangan.

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas mengenai digitalisasi pertanahan dan AJB Elektronik. Namun, penelitian yang secara spesifik mengkaji mengenai kesiapan PPAT dan implikasi tanggung jawab hukumnya dalam penerapan AJB Elektronik masih terbatas. Berdasarkan uraian di atas, maka penting untuk dilakukan penelitian yang berjudul "**Analisis Kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta dalam Penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) dan Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya**" guna

---

<sup>10</sup> AA. Adelin. Analisis yuridis pembuatan akta elektronik oleh PPAT dalam perspektif pp 18/2021. 2025 "jurnal advokasi 12". Nomor 1, hlm. 60.

<sup>11</sup> BPN Kota Surakarta, Laporan Kinerja Pelayanan Pertanahan Tahun 2025 (Surakarta: Kantor BPN, 2026), hlm. 22.

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Mahmud, S.H., M.Kn., PPAT Kota Surakarta, pada tanggal [4 Mei 2026] di Kantor PPAT Kota Surakarta.

mengetahui bagaimana kesiapan PPAT dan bagaimana implikasi tanggung jawab hukum PPAT dalam pelaksanaan AJB Elektronik.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta dalam penerapan AJB Elektronik?
2. Bagaimana implikasi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan AJB Elektronik di Surakarta?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surakarta dalam penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) serta menganalisis implikasi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akibat penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) di Surakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat:

1. Manfaat teoritis  
Menambah kajian hukum agraria dan kenotariatan terkait kesiapan PPAT dan tanggung jawab hukum dalam digitalisasi layanan pertanahan, sekaligus menjadi referensi penelitian selanjutnya.
2. Manfaat praktis
  - a. Bagi PPAT: sebagai bahan evaluasi peningkatan kesiapan SDM, sarana prasarana, dan pemahaman regulasi AJB Elektronik.
  - b. Bagi Kementerian ATR/BPN: sebagai masukan untuk menyempurnakan kebijakan dan sistem teknis AJB Elektronik.
  - c. Bagi masyarakat: memberikan pemahaman mengenai prosedur dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara elektronik.

#### **E. Metode Penelitian**

Menurut *Soerjono Soekanto*, penelitian adalah usaha ilmiah yang dilakukan secara metodis, sistematis, logis, dan konsisten dalam konteks analisis dan konstruksi. Penelitian hukum adalah upaya ilmiah yang dirancang untuk menganalisis satu atau lebih fenomena hukum tertentu menggunakan

metode, sistematika, dan logika/pemikiran khusus. Selain itu, analisis komprehensif terhadap fakta-fakta hukum dilakukan untuk mencoba menyelesaikan masalah yang muncul dalam fenomena yang diteliti.

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Kajian yuridis empiris adalah jenis penelitian yang melihat hukum sebagai sesuatu yang mencakup berbagai aspek kehidupan sosial, budaya, dan lain-lain (*law in action*).<sup>13</sup> Penelitian yuridis empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data empiris, yang didasarkan pada data primer yang didapatkan dengan teknik pengamatan, pengukuran, dan analisis data lapangan atau data yang dapat diamati serta wawancara. Jenis penelitian ini berupaya untuk memahami dan menjelaskan realitas hukum dengan menggunakan bukti empiris yang diperoleh dari perilaku individu yang terus-menerus terlibat dan berhubungan dengan aspek sosial di dunia nyata.<sup>14</sup>

#### 2. Pendekatan Penelitian

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, menyatakan yang dimaksud dengan penelitian sosiologis atau empiris adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris.<sup>15</sup> Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode penyelidikan yang digunakan untuk memperoleh pemahaman komprehensif tentang fenomena sosial, perilaku manusia, atau konteks tertentu. Metodologi kualitatif mengutamakan perolehan data deskriptif berupa teks, gambar, suara, dan pengalaman yang tidak dapat diukur. Penelitian hukum empiris ini didasarkan pada keinginan penulis untuk turun langsung ke lapangan guna menganalisis kesiapan Pejabat Pembuat

---

<sup>13</sup> Soekanto soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 1986, hlm. 10

<sup>14</sup> Bambang Sunggono *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003). hlm. 43

<sup>15</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 47.

Akta Tanah serta mengkaji implikasi tanggung jawab hukum yang timbul dalam penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) di Kota Surakarta.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta, yaitu kantor PPAT Mahmud, S.H., M.Kn., Pemilihan lokasi di Kantor PPAT Mahmud, S.H., M.Kn., didasarkan pada pertimbangan aksesibilitas dan kesediaan informan. PPAT tersebut berlokasi di Kota Surakarta dan bersedia memberikan data serta waktu untuk wawancara mendalam terkait kesiapan penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) untuk memperoleh gambaran awal mengenai implementasi di tingkat praktik.

### 4. Jenis Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data ini berasal langsung dari sumbernya dan belum diubah atau dianalisis oleh siapa pun. Peneliti melakukan studi lapangan untuk memperoleh data primer. Dalam hal ini, peneliti berupaya memperoleh data dengan melakukan wawancara atau tanya jawab dengan pihak-pihak terkait, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau staf di Kantor PPAT Mahmud, S.H., M.Kn., Kota Surakarta, sesuai dengan pedoman wawancara terstruktur.

#### b. Data Sekunder

Data yang dapat mendukung informasi data primer yang diperoleh dari UU, Peraturan Menteri, Peraturan Pemerintah, buku, jurnal, yang dilakukan melalui studi pustaka.

### 5. Sumber Data

#### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak terkait, yakni bapak Mahmud, S.H., M.Kn., di Kantor PPAT Kota Surakarta pada tanggal 4 Mei 2026, pukul 10.00 pagi, terkait kesiapan dan implikasi tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan AJB Elektronik.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder didapatkan melalui riset pustaka. Cara ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi dari buku, majalah, surat kabar, dokumen hukum, dan sumber lain yang berkaitan dengan topik yang diteliti. Sumber data sekunder diperoleh dari:

- 1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Prosedur Elektronik Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
- 6) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- 7) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 8) KUHPperdata
- 9) KUHPidana
- 10) Website resmi kementerian ATR/BPN: [bpn.go.id](http://bpn.go.id).

6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang akurat memerlukan penerapan metodologi pengumpulan data yang efektif. Penggunaan metode wawancara mendalam dalam penelitian yuridis empiris sejalan dengan pendapat Sugiyono yang menyatakan bahwa wawancara bertujuan untuk menggali

informasi secara mendalam dari informan kunci.<sup>16</sup> Tujuan utama penelitian adalah untuk memperoleh data. Terdapat banyak metode dan sumber pengumpulan data.

a. Pengumpulan Data Primer

- 1) Wawancara dilaksanakan pada tanggal 4 Mei 2026 pukul 10.00 pagi di Kantor PPAT Mahmud, S.H., M.Kn.,.
- 2) Observasi adalah teknik pengumpulan data nonverbal. Meskipun metode observasi terutama didasarkan pada penggunaan indra visual dan indra lainnya. Observasi penulis lakukan dengan pengamatan langsung terhadap proses kerja di Kantor PPAT serta melakukan tanya jawab dengan pihak terkait.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data yang melibatkan pemeriksaan undang-undang dan peraturan, literatur, arsip, dan dokumen yang relevan dengan isu yang sedang diteliti.

7. Metode Analisis Data

Metode untuk menganalisis data pada penelitian ini yaitu dengan metode analisis kualitatif. Metode analisis data kualitatif adalah proses yang digunakan untuk menggali, memahami, dan menginterpretasi data kualitatif, yang sering kali berupa teks, suara, gambar, atau data non-angka lainnya. Metode analisis data kualitatif membantu peneliti untuk mengidentifikasi pola, tema, dan makna dalam data tersebut. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yang meliputi tahapan-tahapan berikut: pengumpulan data, klasifikasi, keterkaitan dengan teori dan permasalahan yang ada, dan akhirnya, perumusan kesimpulan. Model analisis yang digunakan adalah *Interactive Model of Analysis* dari Miles dan Huberman. Metode ini melibatkan reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan dari data yang dikumpulkan. Hal ini dilakukan dalam siklus antara tahapan-

---

<sup>16</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif untuk Penelitian Hukum (Bandung: Alfabeta, 2024), hlm. 78.

tahapan tersebut untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan terhubung secara otomatis.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan deskripsi yang jelas dan sistematis, penelitian ini disusun dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

##### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan latar belakang masalah mengenai peralihan sistem akta jual beli (AJB) konvensional ke elektronik dan kendala kesiapan PPAT di Surakarta, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

##### **2. BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KESIAPAN PPAT DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK (AJB-E)**

Bab ini memuat landasan teori dan konsep yang relevan dengan penelitian, meliputi tabel perbandingan AJB Konvensional dengan AJB Elektronik, tinjauan umum tentang PPAT, Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E), teori tanggung jawab hukum, teori kepastian hukum, teori efektivitas hukum serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan digitalisasi pertanahan.

##### **3. BAB III DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN**

Pada bab ini berisi tentang deskripsi Lokasi penelitian.

##### **4. BAB IV ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK (AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn**

Bab ini memaparkan hasil penelitian dan pembahasan yang terbagi menjadi dua sub bab utama: Gambaran Umum Pelaksanaan AJB di Kota Surakarta, Jawaban rumusan masalah (1) Analisis kesiapan PPAT di kota Surakarta dalam penerapan AJB Elektronik, dan (2) Analisis implikasi tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan AJB Elektronik. pembahasan dikaitkan dengan data lapangan dengan teori pada Bab II.

## 5. BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang menjawab rumusan masalah mengenai kesiapan dan tanggung jawab hukum PPAT, serta saran bagi kementerian ATR/BPN, IPPAT, dan peneliti selanjutnya untuk penyempurnaan implementasi AJB Elektronik.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG KESIAPAN PPAT DALAM PENERAPAN AJB-E

#### A. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari duplikasi dan menegaskan orisinalitas penelitian, berikut beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan topik Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E).

| No | Nama/Tahun               | Judul                                                           | Rumusan Masalah                                                          | Hasil Penelitian                                                    |
|----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1  | Andi Prasetyo<br>(2022)  | “KESIAPAN PPAT DALAM PENERAPAN AJB ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG” | Bagaimana kesiapan PPAT di kota Semarang dalam penerapan AJB Elektronik? | PPAT di Semarang 60% siap, kendala utama pada infrastruktur dan SDM |
| 2  | Siti Nurhaliza<br>(2023) | “TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA ELEKTRONIK YANG CACAT HUKUM” | Bagaimana tanggung jawab PPAT jika AJB Elektronik cacat hukum?           | PPAT bertanggung jawab penuh secara perdata dan administrasi        |
| 3  | Budi Santoso<br>(2021)   | “EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH                                  | Apakah pendaftaran tanah                                                 | Belum efektif karena                                                |

|  |  |                                    |                                                       |                                 |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  |  | ELEKTRONIK<br>DI BPN<br>SURAKARTA” | elektronik<br>sudah<br>efektif di<br>BPN<br>Surakarta | minim<br>sosialisasi<br>ke PPAT |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|

Persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini:

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada objek kajian mengenai akta jual beli elektronik dan peran PPAT. Perbedaannya, penelitian ini secara spesifik menganalisis kesiapan PPAT di Surakarta yang belum menerapkan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E), serta fokus pada implikasi tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan AJB elektronik. Hal ini belum dibahas secara komprehensif pada penelitian terdahulu. Temuan Andi Prasetyo di Semarang sejalan dengan kondisi di Surakarta. Kesiapan infrastruktur menjadi faktor utama yang menghambat implementasi AJB-E secara menyeluruh di wilayah Jawa Tengah.<sup>17</sup>

## **B. Landasan Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Secara etimologi, berarti tetap, teguh, dan tidak berubah-ubah. Sedangkan hukum adalah seperangkat peraturan yang dibuat oleh lembaga yang berwenang dan bersifat memaksa. Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai adanya peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, jelas, logis, dan sistematis sehingga tidak menimbulkan keraguan, multitafsir, serta konflik norma dalam masyarakat.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian pokok. Pertama, adanya peraturan yang bersifat umum sehingga setiap individu dapat mengetahui terlebih dahulu perbuatan apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya jaminan keamanan hukum bagi individu dari kemungkinan adanya tindakan sewenang-wenang dari pemerintah. Dengan adanya peraturan yang

<sup>17</sup> Andi Prasetyo, “KESIAPAN PPAT DALAM PENERAPAN AJB ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG”, Skripsi (Semarang: UNDIP, 2022), hlm. 45.

bersifat umum tersebut, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan dan apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap dirinya.<sup>18</sup>

Fungsi utama kepastian hukum adalah memberikan pedoman perilaku bagi masyarakat dan memberikan perlindungan dari tindakan yang sewenang-wenang. Tanpa adanya kepastian hukum, maka masyarakat tidak akan memiliki pegangan untuk bertindak dan negara akan kehilangan legitimasinya dalam menegakkan hukum. Dalam negara hukum, kepastian hukum merupakan salah satu unsur yang tidak dapat dipisahkan.

a. Teori Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch

Gustav Radbruch dalam *Grundzüge der Rechtsphilosophie* mengemukakan bahwa hukum memiliki tiga nilai dasar, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.<sup>19</sup> Menurut Radbruch, ketiga nilai ini harus berjalan secara seimbang, namun dalam keadaan tertentu kepastian hukum dapat dikedepankan demi terciptanya ketertiban. Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum terdapat empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna kepastian hukum itu sendiri, yaitu:

- 1) Hukum adalah positif. Maksudnya hukum itu adalah perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga yang berwenang. Hukum positif bersifat tertulis dan dapat dipastikan keberadaannya.
- 2) Hukum didasarkan pada fakta. Artinya hukum dibentuk berdasarkan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Hukum tidak boleh hanya berupa cita-cita, tetapi harus berakar pada realitas sosial.
- 3) Fakta yang tertulis dalam hukum harus dirumuskan dengan jelas. Perumusan yang jelas bertujuan untuk menghindari kekeliruan dalam penafsiran dan agar hukum tersebut mudah dilaksanakan

---

<sup>18</sup> Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use policy* 27, no. 3, (2010): 983-989.

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2019, hlm. 160

oleh aparat maupun masyarakat. Ketidakjelasan norma akan menimbulkan ketidakpastian.

- 4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Stabilitas hukum diperlukan agar masyarakat dapat memperkirakan apa yang akan terjadi apabila ia melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Apabila hukum sering diubah, maka masyarakat akan kehilangan pegangan.<sup>20</sup>

Bagi Radbruch, kepastian hukum adalah produk dari hukum itu sendiri, khususnya produk dari perundang-undangan. Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Hukum yang pasti berfungsi sebagai pedoman perilaku, sedangkan adil berfungsi sebagai penyeimbang. Meskipun demikian, Radbruch mengakui bahwa apabila terjadi konflik antara kepastian hukum dan keadilan yang sangat bertentangan, maka keadilan harus diutamakan. Dalam praktik AJB-E, aspek kepastian Radbruch diuji pada kejelasan Permen ATR 3/2023. Peraturan ini masih menimbulkan multitafsir terkait batas tanggung jawab PPAT saat terjadi error sistem.<sup>21</sup>

Dalam konteks penelitian AJB Elektronik, teori Radbruch digunakan untuk menguji aspek normatif dari Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021. Apakah peraturan tersebut telah dirumuskan secara jelas, tidak multitafsir, didasarkan pada kebutuhan fakta di lapangan, dan memiliki stabilitas sehingga tidak mudah diubah-ubah.

b. Teori Kepastian Hukum Menurut Lon L. Fuller

Lon L. Fuller dalam karyanya *The Morality of Law* mengajukan gagasan bahwa agar suatu sistem dapat disebut sebagai sistem hukum, maka sistem tersebut harus memenuhi 8 asas moralitas internal hukum.

---

<sup>20</sup> E. Fernando M. Manullang, *Legalisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm. 48.

<sup>21</sup> Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah* (Jakarta: ATR/BPN, 2023), hlm. 12.

Kedelapan asas ini pada hakikatnya merupakan syarat agar hukum dapat memberikan kepastian.<sup>22</sup> Kedelapan asas Fuller tersebut adalah:

- 1) Generalitas: Hukum harus terdiri dari peraturan-peraturan umum, bukan keputusan ad hoc untuk kasus tertentu.
- 2) Publikasi: Peraturan harus diumumkan kepada publik agar dapat diketahui oleh masyarakat.
- 3) Non-retroaktif: Hukum tidak boleh berlaku surut karena akan merusak integritas sistem.
- 4) Kejelasan: Peraturan harus dirumuskan dalam bahasa yang dapat dimengerti oleh masyarakat umum.
- 5) Konsistensi: Tidak boleh ada kontradiksi antara satu peraturan dengan peraturan lainnya.
- 6) Dapat dilaksanakan: Hukum tidak boleh menuntut sesuatu yang mustahil untuk dilakukan.
- 7) Stabilitas: Peraturan tidak boleh terlalu sering diubah-ubah sehingga masyarakat kehilangan kepastian.
- 8) Kesesuaian: Harus ada kesesuaian antara peraturan yang diundangkan dengan cara pelaksanaannya di lapangan.

Fuller menyebut kedelapan asas ini sebagai *moralitas internal hukum*. Apabila salah satu asas tidak terpenuhi, maka sistem tersebut gagal menjadi hukum dan tidak dapat memberikan kepastian. Asas kesesuaian Fuller sangat relevan dengan kondisi di Surakarta. Hasil wawancara awal menunjukkan SOP AJB-E belum dipahami 70% PPAT karena sosialisasi yang minim.<sup>23</sup> Asas stabilitas dapat digunakan untuk melihat apakah sistem AJB-E sering mengalami perubahan tanpa sosialisasi. Asas kesesuaian dapat digunakan untuk menganalisis kesenjangan antara ketentuan dalam Permen ATR

---

<sup>22</sup> Lon L. Fuller, *The Morality of Law*, Revised Edition, New Haven: Yale University Press, 1969, hlm. 39.

<sup>23</sup> BPN Kota Surakarta, *Laporan Kinerja Pelayanan Pertanahan Tahun 2025* (Surakarta: Kantor BPN, 2026), hlm. 24.

16/2021 dengan praktik pelaksanaan di Kantor Notaris dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn., kota Surakarta

c. Teori Kepastian Hukum Menurut Jan M. Otto

Jan M. Otto, seorang ahli hukum pembangunan dari Belanda, mengkritik konsep kepastian hukum yang hanya beraspek yuridis formal. Menurut Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya atau *realistic legal certainty* harus dilihat dari 5 aspek, yaitu:

- 1) Aspek aturan: Tersedia aturan hukum yang jelas, jernih, konsisten, dan mudah diperoleh atau diakses oleh masyarakat. Aturan tersebut harus diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- 2) Aspek aparat: Instansi pemerintah dapat menerapkan aturan hukum secara konsisten dan tunduk pada hukum itu sendiri. Tanpa konsistensi aparat, aturan yang bagus akan menjadi sia-sia.
- 3) Aspek masyarakat: Mayoritas warga negara mendukung isi muatan hukum dan menyesuaikan perilaku mereka terhadap peraturan yang telah diterbitkan. Dukungan masyarakat penting agar hukum ditaati secara sukarela.
- 4) Aspek peradilan: Hakim bersifat mandiri dan tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika menyelesaikan sengketa.
- 5) Aspek pelaksanaan: Keputusan dari pengadilan atau keputusan administrasi dapat dilaksanakan secara konkret di lapangan.

Menurut Otto, hukum harus lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Hukum yang dipaksakan tanpa dukungan masyarakat akan gagal menciptakan kepastian. Oleh karena itu, kepastian hukum mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dan rakyat.<sup>24</sup>

Dalam penelitian ini, teori Otto menjadi pisau utama untuk menganalisis pelaksanaan AJB Elektronik di Kota Surakarta. Aspek

---

<sup>24</sup> Jan Michiel Otto, *Hukum, Pembangunan dan Kekuasaan*, (Jakarta: ELSAM, 2004), hlm. 25.

aparatus digunakan untuk melihat konsistensi PPAT dan BPN.<sup>25</sup> Aspek masyarakat digunakan untuk melihat penerimaan notaris, PPAT, dan masyarakat terhadap sistem elektronik. Aspek pelaksanaan digunakan untuk melihat apakah AJB-E benar-benar dapat digunakan sebagai dasar balik nama.

d. Teori Kepastian Hukum Menurut Sudikno Mertokusumo

Sudikno Mertokusumo memberikan pandangan yang berbeda dari Radbruch. Jika Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai tujuan hukum, maka Sudikno menempatkan kepastian hukum sebagai jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya. Menurut Sudikno, kepastian hukum adalah pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya. Dengan demikian, masyarakat dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dalam peraturan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum erat kaitannya dengan instrumen hukum positif dan peran negara dalam mengaktualisasikan hukum tersebut.

Sudikno juga menegaskan perbedaan antara hukum dan keadilan. Hukum memiliki sifat umum, mengikat setiap orang, dan menyamaratakan. Sementara keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Karena perbedaan sifat inilah, terkadang penegakan hukum yang pasti belum tentu dirasakan adil oleh individu tertentu.<sup>26</sup>

Dalam konteks AJB Elektronik, teori Sudikno digunakan untuk menguji apakah AJB yang diterbitkan secara elektronik benar-benar memberikan jaminan hukum yang sama dengan AJB manual. Apakah AJB-E dapat dilaksanakan sesuai bunyinya oleh BPN sebagai dasar peralihan hak, ataukah masih menimbulkan keraguan.

Berdasarkan uraian empat teori di atas, dapat disintesis bahwa kepastian hukum memiliki empat aspek utama yang saling terkait.

---

<sup>25</sup> Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Data Pelatihan AJB Elektronik Wilayah Jawa Tengah Tahun 2024 (Semarang: IPPAT, 2024), hlm. 8.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2016), hlm. 162.

- 1) Aspek Normatif dari Radbruch menekankan pada kejelasan, kestabilan, dan kepastian rumusan peraturan perundang-undangan.
- 2) Aspek Sistemik dari Fuller menekankan pada kualitas pembentukan hukum dan kesesuaian antara aturan dengan pelaksanaan.
- 3) Aspek Sosiologis dari Otto menekankan pada konsistensi aparat dan penerimaan masyarakat terhadap hukum.
- 4) Aspek Jaminan dari Sudikno menekankan pada kepastian pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyi peraturan.

Keempat aspek tersebut akan digunakan sebagai kerangka analisis dalam Bab IV untuk menilai kepastian hukum pelaksanaan AJB Elektronik di Kota Surakarta. Secara khusus, analisis akan difokuskan pada: (1) Kejelasan Permen ATR 16/2021; (2) Stabilitas dan keterbukaan sistem AJB-E; (3) Konsistensi PPAT dan BPN dalam menerapkan sistem; dan (4) Jaminan hukum AJB-E sebagai alat bukti peralihan hak.

Dengan demikian, teori kepastian hukum tidak hanya digunakan sebagai landasan teoritis, tetapi juga sebagai alat ukur untuk menilai efektivitas implementasi kebijakan digitalisasi pertanahan. Keempat aspek tersebut menjadi dasar analisis bahwa AJB-E belum memberikan kepastian hukum penuh. Hal ini karena sistem masih bergantung pada konektivitas dan literasi digital PPAT.<sup>27</sup>

## 2. Teori tanggung jawab hukum

Teori tanggung jawab hukum membahas bagaimana orang yang merupakan badan hukum harus menghadapi dampak dari kesalahan yang mereka lakukan, baik karena kesalahan maupun kelalaian. Secara etimologis, tanggung jawab menunjukkan kewajiban untuk memikul

---

<sup>27</sup> O.S. Eddy, *Cyberlaw: Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Ed. Revisi (Jakarta: Rajawali Pers, 2025), hlm. 156.

tanggung jawab penuh atas semua aspek kehidupan seseorang, seperti mengelola, memelihara, atau memastikan pemenuhan kewajiban.<sup>28</sup>

Pengertian Tanggung Jawab Hukum, Istilah tanggung jawab berasal dari bahasa Indonesia tanggung dan jawab. Secara etimologi, tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, yang apabila terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Menanggung sendiri berarti bersedia memikul biaya, mengurus, memelihara, dan menjamin terlaksananya suatu kewajiban.

Dalam ilmu hukum, tanggung jawab memiliki dua padanan istilah dalam bahasa Inggris, yaitu liability dan responsibility. Liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. Sedangkan responsibility lebih menunjuk pada pertanggungjawaban politik, moral, dan sosial. Dalam konteks hukum, teori tanggung jawab lebih menekankan pada liability, yaitu tanggung jawab yang lahir dan bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara konseptual, tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan kewajiban hukum. Kewajiban hukum adalah keharusan untuk berperilaku tertentu sesuai perintah hukum. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka akan timbul tanggung jawab hukum berupa sanksi. Dengan demikian, tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi yuridis dari pelanggaran terhadap kewajiban hukum.

a. Tanggung Jawab Menurut Hans Kelsen

Hans Kelsen sebagai tokoh utama aliran positivisme hukum menyatakan bahwa tanggung jawab hukum adalah konsekuensi dari

---

<sup>28</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, 2006, hlm. 24.

adanya norma hukum yang dilanggar.<sup>29</sup> Menurut Kelsen, seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Kelsen lebih lanjut membedakan antara kesengajaan dan kelalaian. Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut negligence atau kelalaian. Kelalaian dipandang sebagai salah satu bentuk kesalahan (culpa), meskipun tidak seberat kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan maksud jahat. Bagi Kelsen, inti dari tanggung jawab adalah adanya hubungan antara perbuatan dengan sanksi yang ditentukan oleh norma hukum.

Dalam pelaksanaan AJB Elektronik, teori Kelsen dapat digunakan untuk menganalisis pertanggungjawaban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan verifikasi identitas para pihak, mengecek keaslian dokumen, atau tidak memastikan kebenaran data yang diinput ke dalam sistem, maka kelalaian tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum. Demikian pula apabila terjadi kesalahan sistem dari BPN yang mengakibatkan AJB-E tidak sah, maka perlu dikaji siapa yang secara hukum harus memikul sanksi tersebut.

b. Tanggung Jawab Menurut H.L.A Hart

H.L.A Hart mengembangkan konsep tanggung jawab dengan membedakannya menjadi dua jenis, yaitu *Role Responsibility* dan *Liability Responsibility*.<sup>30</sup> Konsep ini sangat relevan untuk menganalisis profesi tertentu yang memiliki kewenangan khusus seperti PPAT.

---

<sup>29</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, Bandung: Nusa Media, 2011, hlm. 91.

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2005, hlm. 8.

Role Responsibility adalah tanggung jawab yang melekat pada suatu jabatan, peran, atau profesi tertentu. Tanggung jawab ini muncul bukan karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan karena seseorang memang diberi tugas dan kewenangan oleh hukum. Dalam konteks AJB Elektronik, PPAT memiliki *Role Responsibility* yang sangat besar. Kewajiban tersebut meliputi: memverifikasi identitas para pihak, menjelaskan isi akta, memastikan para pihak cakap hukum, memeriksa kelengkapan dokumen, dan menginput data dengan benar ke dalam sistem AJB-E.

Liability Responsibility adalah tanggung jawab yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan *Role Responsibility* yang tidak dijalankan dengan baik sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Artinya, apabila dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT melakukan kesalahan atau kelalaian yang merugikan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Teori Hart ini penting untuk menganalisis AJB Elektronik karena dengan adanya sistem elektronik, risiko tanggung jawab PPAT menjadi lebih kompleks. Selain risiko kesalahan manusia, terdapat pula risiko kesalahan sistem, kebocoran data, dan pemalsuan Tanda Tangan Elektronik. Pertanyaannya kemudian adalah sejauh mana liability responsibility PPAT ketika kerugian timbul bukan karena kesalahan PPAT, melainkan karena kesalahan sistem dari BPN.

Prinsip tanggung jawab penting dalam hukum perlindungan konsumen.<sup>31</sup> Menurut teori *strict liability* menyatakan bahwa seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban meskipun mereka tidak melakukan kesalahan apa pun, selama hal itu menyebabkan orang lain kehilangan sesuatu. Namun, “asas legalitas *nullum delictum nulla poena sine praevia lege* menegaskan bahwa seseorang tidak dapat dipidana jika tidak ada kesalahan”.

---

<sup>31</sup> H.L.A Hart, Konsep Hukum, Terj. Mahmud (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2024), hlm. 89.

Tanggung jawab hukum terbagi menjadi dua kelompok: tanggung jawab individu atas pelanggaran yang dilakukan sendiri dan tanggung jawab kolektif atas pelanggaran yang dilakukan orang lain. Dalam hukum perdata, tanggung jawab timbul dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdata, yang bertujuan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.<sup>32</sup>

Ketika orang melakukan hal-hal yang melakukan perbuatan melawan hukum, mereka juga melanggar undang-undang yang bertentangan dengan kesusilaan seperti moralitas, rasa hormat, dan kehati-hatian. Pada umumnya, prinsip tanggung jawab dalam hukum berarti:<sup>33</sup>

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*): seseorang baru dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti ada unsur kesalahan.
- 2) Prinsip praduga bertanggung jawab (*presumption of liability*): tergugat dianggap bersalah sampai ia dapat membuktikan sebaliknya.
- 3) Prinsip praduga tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*): berlaku terbatas, misalnya kerusakan bagasi yang dibawa penumpang.
- 4) Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*): kesalahan bukan faktor penentu, kecuali ada force majeure. Berbeda dengan absolute liability yang tanpa pengecualian.
- 5) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*): pembatasan ganti rugi yang biasanya dicantumkan dalam klausula perjanjian.

Dalam hukum Perbuatan Melawan Hukum, ruang lingkup tanggung jawab lebih luas. Tidak hanya melanggar undang-undang tertulis, tetapi juga asas kepatutan, kesusilaan, dan kehati-hatian

---

<sup>32</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 136.

<sup>33</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. GRASINDO, 2000, hlm. 59

dalam masyarakat. Tujuannya adalah untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan pemaparan teori di atas, dapat disintesis bahwa tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan AJB Elektronik memiliki karakteristik khusus. Pertama, berdasarkan Kelsen, tanggung jawab timbul karena adanya pelanggaran norma dan kelalaian. Kedua, berdasarkan Hart, PPAT memiliki *role responsibility* yang melekat pada jabatannya dan *liability responsibility* apabila terjadi kerugian. Ketiga, teori *strict liability* dapat digunakan untuk melihat tanggung jawab dalam konteks sistem elektronik yang rentan error. Keempat, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam KUHPdata menjadi dasar untuk menuntut ganti rugi.

Dengan demikian, keempat kerangka teori di atas akan digunakan dalam Bab IV untuk menganalisis: (1) Bentuk tanggung jawab PPAT dalam AJB-E; (2) Siapa yang bertanggung jawab apabila terjadi error sistem; dan (3) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat AJB Elektronik.

### 3. Teori efektivitas hukum

Efektivitas hukum merupakan ukuran sejauh mana hukum dapat mencapai tujuan yang dikehendaki oleh pembuatnya dalam masyarakat. Lawrence M. Friedman dalam bukunya *“The Legal System: A Social Science Perspective”* mengemukakan bahwa sistem hukum yang efektif terdiri atas tiga komponen utama yang saling terkait, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.<sup>34</sup> Substansi hukum merujuk pada peraturan, norma, dan ketentuan yang membentuk isi hukum. Lembaga-lembaga, aparat penegak hukum, dan infrastruktur yang menegakkan hukum semuanya merupakan bagian dari struktur hukum.

---

<sup>34</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 1975, hlm. 14-15.

Sikap, nilai-nilai, kepercayaan, dan kebiasaan masyarakat terhadap hukum yang berlaku secara kolektif disebut sebagai budaya hukum.<sup>35</sup>

Friedman menegaskan bahwa ketiga komponen tersebut harus berjalan seimbang agar hukum dapat bekerja secara efektif. Jika substansi hukum sudah baik tetapi struktur penegaknya lemah, maka hukum hanya menjadi wacana tanpa implementasi. Sebaliknya, jika struktur kuat tetapi budaya hukum masyarakat menolak, maka hukum akan menghadapi resistensi di lapangan.<sup>36</sup> Dalam konteks Surakarta, faktor struktur menjadi kendala utama. Sebanyak 35% kantor PPAT belum memiliki scanner dengan resolusi minimal 300 dpi sesuai standar BPN.<sup>37</sup>

Efektivitas penegakan hukum dipengaruhi oleh lima faktor, termasuk faktor hukum, penegak hukum, sarana atau fasilitas, masyarakat, dan budaya, sebagaimana dirumuskan oleh Soerjono Soekanto.<sup>38</sup> Soekanto menekankan bahwa lemahnya satu faktor saja dapat menyebabkan hukum tidak berjalan efektif. Faktor sarana atau fasilitas sangat relevan dengan AJB Elektronik karena kesiapan server BPN dan ketersediaan Tanda Tangan Elektronik (TTE) menjadi prasyarat utama. Teori Soekanto digunakan untuk melengkapi analisis Friedman dengan menelaah faktor sarana prasarana yang menjadi kendala utama implementasi AJB Elektronik di Surakarta.

Dalam konteks penelitian ini, teori efektivitas hukum digunakan sebagai pisau analisis untuk mengukur kesiapan PPAT di Surakarta. Analisis difokuskan pada substansi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, struktur sistem aplikasi BPN dan kesiapan SDM PPAT, serta budaya kerja PPAT yang masih menyimpan backup manual sebagai bentuk kehati-hatian.

---

<sup>35</sup> Ibid, hlm. 16-17.

<sup>36</sup> Lawrence M. Friedman, *American Law: An Introduction*, 2nd Edition, New York: W.W. Norton dan Company, 1998, hlm. 8.

<sup>37</sup> BPN Kota Surakarta, *Laporan Kinerja Pelayanan Pertanahan Tahun 2025* (Surakarta: Kantor BPN, 2026), hlm. 22.

<sup>38</sup> Gustav Radbruch, *Filsafat Hukum*, terj. Bernard Arief Sidharta, Bandung: Nusa Media, 2006, hlm. 111.

### C. Tinjauan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>39</sup> Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat karena perannya yang sentral dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Syarat untuk diangkat menjadi PPAT antara lain: berijazah Sarjana Hukum, lulus ujian yang diadakan oleh Kementerian ATR/BPN, memiliki sertifikat PPAT, dan terdaftar di wilayah kerja. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT wajib menjaga kerahasiaan, bersikap independen, dan tidak memiliki kepentingan pribadi dalam akta yang dibuatnya.<sup>40</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>41</sup> Perbuatan hukum tersebut meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memiliki wewenang sebagai berikut:

1. Memeriksa keabsahan dan kelengkapan dokumen para pihak;
2. Membacakan akta di hadapan para pihak dan saksi;
3. Menandatangani akta, baik secara manual maupun elektronik melalui platform e-Akta;

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 392.

<sup>40</sup> Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>41</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 145.

4. Mengirimkan berkas akta ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran;
5. Memberikan penyuluhan hukum terkait perbuatan hukum yang dilakukan;
6. Menolak pembuatan akta apabila terdapat pelanggaran hukum.

Dalam konteks Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E), tugas PPAT difokuskan pada penggunaan sistem digital sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT memiliki tanggung jawab yang bersifat personal dan melekat. Seiring dengan penerapan AJB Elektronik, cakupan tanggung jawab PPAT menjadi lebih luas karena tidak hanya pada kebenaran formil dan materiil akta, tetapi juga pada kebenaran data yang diinput ke dalam sistem elektronik. Bentuk tanggung jawab hukum PPAT meliputi:

1. Tanggung Jawab Perdata

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat kelalaian dalam pembuatan akta. Dalam AJB-E, bentuk kelalaian tersebut dapat berupa kesalahan dalam menginput data identitas para pihak ke sistem atau tidak melakukan verifikasi melalui database Dukcapil.

2. Tanggung Jawab Pidana

PPAT dapat dipidana apabila terbukti melakukan pemalsuan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 263 sampai dengan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Selain itu, apabila terjadi kebocoran data pribadi atau penyalahgunaan akses dalam sistem AJB-E, maka PPAT dapat dikenai sanksi berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

3. Tanggung Jawab Administratif/Profesi

Pelanggaran terhadap ketentuan jabatan PPAT dapat dikenai sanksi administratif. Bentuk sanksinya mulai dari teguran tertulis sampai dengan pemberhentian tidak dengan hormat. Hal ini diatur dalam Pasal 96 sampai

dengan Pasal 101 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 jo. Pasal 31 sampai dengan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

#### 4. Tanggung Jawab Etika dan Moral

PPAT terikat pada Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Secara etika dan moral, PPAT wajib menjaga kerahasiaan data para pihak, bersikap imparial, dan memberikan pelayanan terbaik. Dalam konteks AJB-E, PPAT juga memiliki tanggung jawab moral untuk memastikan masyarakat tidak dirugikan akibat kendala teknis sistem, seperti server yang bermasalah atau gagal input data.

Dalam pembuatan akta otentik, PPAT juga tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya mengenai bentuk akta, pembacaan, dan penandatanganan. Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata, yaitu sebagai alat bukti yang sempurna.

#### **D. Tinjauan Akta Jual Beli (AJB)**

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen hukum yang menunjukkan bahwa pembeli secara resmi memiliki tanah atau bangunan yang telah dijual. Sebagai bukti formal bahwa perjanjian jual beli telah mengikuti aturan yang ditetapkan oleh perundang-undangan.<sup>42</sup> AJB mencatat peralihan hak milik, rincian objek properti, nilai transaksi, dan kesepakatan para pihak.

AJB dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang memastikan proses pembuatannya sesuai hukum.<sup>43</sup> Pejabat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk memverifikasi keabsahan sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dokumen identitas, dan memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa atau jaminan. Pembeli diberikan status hukum sebagai pemilik sah sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 203.

<sup>43</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 88.

menandatangani Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi dasar untuk mengubah nama pemilik sertifikat.

AJB memberikan kepastian hukum karena sifatnya sebagai akta otentik. Jika terjadi sengketa, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Pembuatan AJB wajib memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menunjuk PPAT sebagai pejabat berwenang.

Fungsi AJB sebagai dokumen utama BPN, yakni sebagai persyaratan utama untuk perubahan nama pada sertifikat tanah. AJB, sertifikat asli, bukti pajak penghasilan, bukti pembayaran PPh dan BPHTB, serta kartu identitas diserahkan oleh pemilik baru ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen-dokumen tersebut kemudian diverifikasi oleh BPN sebelum diterbitkan sertifikat atas nama pemilik baru.

AJB yang ditandatangani penjual, pembeli, dan PPAT merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum. Sebagai akta otentik, AJB diakui sebagai bukti sah peralihan hak milik dan dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikan di pengadilan.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum berwenang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Untuk menjamin keabsahan AJB, PPAT wajib:

- Mengecek ke BPN untuk memastikan tanah tidak sengketa atau memiliki beban hak tanggungan.
- Memverifikasi penguasaan fisik tanah oleh penjual. Memeriksa keaslian sertifikat dan kesesuaian nama pemilik.
- Memverifikasi identitas penjual dan pembeli, termasuk surat kuasa jika ada
- Memastikan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayar.

Langkah verifikasi tersebut bertujuan melindungi pembeli dari risiko hukum dan memastikan transaksi dilakukan secara sah.

#### E. Perbandingan AJB Konvensional dengan AJB Elektronik

Seiring dengan kebijakan digitalisasi pertanahan, terjadi pergeseran dari AJB konvensional ke AJB Elektronik. Perbedaan keduanya memiliki implikasi yuridis yang berbeda terutama terkait kepastian hukum dan tanggung jawab PPAT. Berikut tabel perbandingan AJB Konvensional dengan AJB Elektronik:

| No. | Aspek               | AJB Konvensional                                                                                        | AJB Elektronik                                                                                                                                    |
|-----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Dasar Hukum         | PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT | PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik                                                |
| 2   | Media Akta          | Kertas bermaterai Ditandatangani secara manual/basah                                                    | Dokumen elektronik Ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik (TTE)                                                                            |
| 3   | Verifikasi Data     | Verifikasi manual: cek fisik KTP, KK, sertifikat, cek ke BPN                                            | Verifikasi digital: integrasi dengan Dukcapil, cek sertifikat elektronik melalui sistem BPN                                                       |
| 4   | Penyimpanan Arsip   | Disimpan dalam Buku Protokol fisik di kantor PPAT Salinan dikirim ke Kantor Pertanahan                  | Disimpan dalam sistem elektronik BPN dan server PPAT Backup di flashdisk/harddisk dan tetap ada berkas fisik pendamping                           |
| 5   | Tanggung Jawab PPAT | Bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil akta                                               | Bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil akta Bertambah: bertanggung jawab juga atas kebenaran data yang diinput ke sistem elektronik |

## **F. Kerangka Berpikir**

Penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) di Kota Surakarta menimbulkan persoalan terkait kesiapan PPAT dan implikasi tanggung jawab hukum. Untuk menganalisis persoalan tersebut, penelitian ini menggunakan 3 teori sebagai pisau analisis. Pertama, teori kepastian hukum Radbruch digunakan untuk mengukur kejelasan aturan AJB Elektronik dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Kedua, teori tanggung jawab hukum Kelsen digunakan untuk menganalisis akibat hukum bagi PPAT apabila terjadi kesalahan. Ketiga, teori efektivitas hukum Friedman. Hasil analisis dari ketiga teori tersebut digunakan untuk menjawab dua rumusan masalah penelitian.



### **BAB III**

## **DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN KANTOR NOTARIS DAN PPAT**

### **MAHMUD, S.H., M.Kn.,**

#### **A. Gambaran Umum Kota Surakarta**

Kota Surakarta merupakan kota madya di Provinsi Jawa Tengah yang menjadi pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa. Tingginya aktivitas pertanahan di Kota Surakarta menyebabkan volume layanan PPAT juga cukup besar. Berdasarkan data sekunder dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta, setiap tahun terdapat ratusan transaksi peralihan hak atas tanah yang wajib dibuatkan AJB oleh PPAT. Kondisi ini menuntut kesiapan PPAT dalam beradaptasi dengan kebijakan digitalisasi pertanahan, termasuk penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E).

#### **B. Profil Kantor Notaris dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn.**

- Nama Kantor : Kantor Notaris dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn.
- Alamat : Jalan Serikatan III Nomor 1, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta
- Wilayah Kerja : Kota Surakarta
- Status : Kantor telah terdaftar dan memiliki izin operasional dari Kementerian ATR/BPN

Kantor Notaris dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn. dipilih sebagai lokasi penelitian karena telah mengikuti sosialisasi AJB-E dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta, namun sampai dengan waktu penelitian belum mengimplementasikan pembuatan AJB secara elektronik. Hal ini sesuai dengan tujuan penelitian untuk menganalisis kesiapan bukan pelaksanaan.

Sejarah Singkat dan Visi Misi kantor ini dipimpin oleh Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. yang telah berpengalaman sebagai Notaris dan PPAT di Kota Surakarta. Dalam menjalankan tugasnya, kantor menjunjung tinggi prinsip profesionalitas, kerahasiaan, dan kepastian hukum bagi para pihak.

- Visi : Menjadi kantor PPAT yang memberikan pelayanan pertanahan yang cepat, transparan, dan terpercaya.
- Misi : Melaksanakan pembuatan akta sesuai peraturan perundang-undangan, memberikan penyuluhan hukum, dan menjaga integritas jabatan.

#### **C. Sumber Daya Manusia**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. pada tanggal 5 Agustus 2026, diketahui bahwa struktur kepegawaian di Kantor Notaris dan PPAT Mahmud, S.H., M.Kn. berjumlah 5 orang staf. Adapun rincian pembagian tugasnya adalah sebagai berikut:

| No. | Jabatan                    | Jumlah  | Uraian                                 | Tugas Pokok                                                                 |
|-----|----------------------------|---------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Staf Khusus Kemenkumham    | 1 Orang | Mengurus administrasi perizinan        | Pelaporan ke Kemenkumham, dan hal-hal yang berkaitan dengan jabatan Notaris |
| 2   | Staff Khusus PPAT          | 1 Orang | Mengurus administrasi pertanahan       | pembuatan akta PPAT, dan koordinasi dengan Kantor Pertanahan                |
| 3   | Staf Bantuan Hukum/Mediasi | 1 Orang | Memberikan konsultasi hukum            | Melakukan mediasi, dan membantu proses pembuatan akta                       |
| 4   | Staf Lapangan              | 1 Orang | Melakukan pengecekan lapangan          | Pengurusan berkas ke instansi terkait, dan pengambilan dokumen              |
| 5   | Staf Kebersihan            | 1 Orang | Menjaga kebersihan dan kerapian kantor | Menjaga kebersihan dan kerapian kantor                                      |

Dari struktur di atas dapat dilihat bahwa kantor telah memiliki pembagian tugas yang jelas. Namun terkait kesiapan AJB-E, seluruh staf termasuk staf khusus PPAT telah mengikuti sosialisasi dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta, namun belum ada pelatihan teknis khusus mengenai penggunaan aplikasi e-Akta.

#### **D. Sarana dan Prasarana**

Untuk mendukung kegiatan operasional, Kantor PPAT Mahmud, S.H., M.Kn. dilengkapi dengan sarana dan prasarana sebagai berikut: unit komputer, perangkat scanner, printer, serta jaringan internet.

Berdasarkan kondisi SDM dan sarana di atas, dapat dilihat bahwa kantor belum sepenuhnya siap dari sisi infrastruktur untuk menerapkan AJB-E. Hal ini akan dianalisis lebih lanjut pada Bab IV

**BAB IV**

**ANALISIS KESIAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI SURAKARTA DALAM PENERAPAN AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK (AJB-E) DAN IMPLIKASI TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA STUDI SAMPEL KANTOR NOTARIS DAN PPAT MAHMUD S.H., M.Kn.**

**A. Gambaran Umum Pelaksanaan AJB di Kota Surakarta**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta pada tanggal 4 Mei 2026, dapat diketahui bahwa alur pembuatan AJB di lapangan masih didominasi sistem konvensional. Perbedaan alur antara AJB Konvensional dan AJB Elektronik dapat dilihat pada tabel berikut:

| No. | Tahapan                    | AJB Konvensional                                                                   | AJB Elektronik                                                                                       |
|-----|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Pengecekan Data            | Cek fisik: KTP, KK, Sertifikat Asli ke Kantor Pertanahan untuk validasi            | Cek data elektronik:<br>Integrasi dengan Dukcapil serta cek sertifikat elektronik melalui sistem BPN |
| 2   | Pembayaran Pajak           | Bayar PPh & BPHTB manual ke bank, lampirkan SSPD fisik                             | Bayar PPh & BPHTB via billing system, bukti bayar diupload ke sistem e-Akta                          |
| 3   | Pembuatan & Pembacaan Akta | Akta diketik di komputer, dicetak di kertas. Dibacakan dan ditandatangani basah di | Akta dibuat di aplikasi e-Akta. Dibacakan via online/offline. Ditandatangani                         |

|   |                    |                                                                                           |                                                                                                             |
|---|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                    | hadapan PPAT dan 2 Saksi                                                                  | dengan TTE oleh PPAT dan para pihak                                                                         |
| 4 | Penyimpanan        | Ditandatangani, dicap, dijilid. Masuk Buku Protokol fisik dan memberikan salinan ke pihak | Ditandatangani TTE. Tersimpan otomatis di server BPN dan backup di server PPAT serta cetak fisik pendamping |
| 5 | Pendaftaran ke BPN | Berkas fisik: AJB, SSPD, Sertifikat diantar/ dikirim ke Kantor Pertanahan                 | Berkas elektronik dikirim langsung melalui sistem terintegrasi ke BPN                                       |

## **B. Analisis kesiapan Pejabat pembuat akta tanah dalam penerapan akta jual beli elektronik (AJB-E)**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta pada tanggal 4 Mei 2026, diperoleh data bahwa penerapan AJB-E masih menghadapi berbagai kendala. Untuk menjawab rumusan masalah tersebut, digunakan 3 teori sebagai pisau analisis.

### **1. Analisis Menggunakan Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Menurut Radbruch, hukum yang baik harus memenuhi tiga nilai dasar yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.<sup>44</sup> Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas,

<sup>44</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2019, hlm. 160

tidak multitafsir, dan dapat dilaksanakan secara konsisten. Lebih lanjut, Jan M. Otto membagi kepastian hukum ke dalam tiga aspek yaitu aspek normatif, aspek sosiologis, dan aspek kelembagaan. Aspek normatif berkaitan dengan kejelasan peraturan perundang-undangan. Aspek sosiologis berkaitan dengan kepatuhan dan pemahaman masyarakat terhadap hukum. Sementara aspek kelembagaan berkaitan dengan ketersediaan sarana, prasarana, dan dukungan dari aparaturnya penegak hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta pada tanggal 4 Mei 2026, dapat dianalisis bahwa kesiapan PPAT dalam penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) belum memenuhi unsur kepastian hukum dari ketiga aspek tersebut.

Pertama, ditinjau dari aspek normatif. Meskipun Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 telah mengatur mengenai kewajiban penggunaan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E), namun dalam praktiknya peraturan tersebut belum memberikan kepastian hukum yang memadai bagi PPAT. Hal ini terlihat dari pernyataan informan yang menyebutkan bahwa regulasi masih sangat subjektif dan kalau bicara soal kepastian hukum, kami tidak berani, karena di kemudian hari jika sudah dipastikan sah ternyata dapat gugatan.<sup>45</sup> Pernyataan tersebut mengindikasikan adanya kekosongan norma yang memberikan perlindungan hukum kepada PPAT sebagai pelaksana. Ketidakjelasan ini menimbulkan keraguan bagi PPAT untuk sepenuhnya meninggalkan sistem konvensional dan beralih ke sistem elektronik.

Kedua, ditinjau dari aspek kelembagaan. Terdapat beberapa kendala yang berkaitan dengan sarana dan prasarana. Informan menyampaikan bahwa proses pendaftaran AJB-E sangat memakan waktu dan server sering

---

<sup>45</sup> Hasil Wawancara Bapak M, S.H., M.Kn., PPAT Kota Surakarta, 4 Mei 2026.

bermasalah. Selain itu terdapat pula kendala terkait Tanda Tangan Elektronik (TTE) atau kesiapan SDM. Sistem penyimpanan arsip juga belum sepenuhnya elektronik karena masih dilakukan tercatat dalam buku protokol maupun file di flashdisk serta dokumen fisik sebagai pendamping. Kondisi ini menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional belum menyediakan infrastruktur teknologi informasi yang memadai. Tidak adanya server pusat yang aman dan terintegrasi menyebabkan PPAT harus menyimpan data secara mandiri yang berpotensi menimbulkan risiko kehilangan atau kerusakan data. Di samping itu, dukungan dari organisasi profesi juga belum optimal. Informan menyatakan bahwa IPPAT kurang kuat dan PPAT meminta pendampingan dari Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa kelembagaan pendukung belum berfungsi secara maksimal.

Ketiga, ditinjau dari aspek sosiologis. Penerapan AJB-E belum sepenuhnya dipahami dan diterima oleh masyarakat maupun oleh PPAT itu sendiri. Buktinya adalah pernyataan informan bahwa semua pembuat AJB tetap menghadap dan tetap membuat secara konvensional. Pemahaman mengenai AJB-E juga biasanya dijelaskan oleh pihak Notaris. Bahkan informan menyatakan bahwa jika menerapkan AJB-E, pola kerja semakin lama. Hal ini menunjukkan bahwa budaya kerja dan persepsi masyarakat belum berubah. Masyarakat masih menganggap bahwa pembuatan akta secara langsung dan tertulis lebih memberikan kepastian dibandingkan dengan sistem elektronik.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kesiapan PPAT di Kota Surakarta dalam penerapan AJB-E ditinjau dari Teori Kepastian Hukum belum optimal. Ketidakpastian terjadi pada tiga aspek sekaligus, yaitu aturan yang belum memberikan perlindungan, sarana teknologi yang belum memadai, dan pemahaman masyarakat yang belum berubah. Selama ketiga aspek tersebut belum terpenuhi, maka PPAT akan tetap cenderung menggunakan sistem manual sebagai bentuk kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya.

## 2. Analisis Menggunakan Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen dan H.L.A Hart. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum merupakan akibat yuridis dari adanya pelanggaran terhadap norma hukum. Artinya, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila ia melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sementara itu, H.L.A Hart membagi tanggung jawab menjadi beberapa jenis, salah satunya adalah *Role Responsibility* atau tanggung jawab yang melekat pada suatu jabatan tertentu. Dalam konteks PPAT, *Role Responsibility* adalah kewajiban untuk membuat akta yang benar, teliti, dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan, dapat diketahui bahwa tanggung jawab hukum PPAT dalam penerapan Akta Jual Beli Elektronik mengalami peningkatan baik secara kuantitas maupun kualitas. Hal ini memiliki implikasi yang signifikan terhadap pelaksanaan tugas PPAT di lapangan.

Pertama, terkait dengan peningkatan tanggung jawab. Informan menyatakan bahwa dalam penerapan AJB-E terdapat surat pernyataan dan pertanggungjawaban terhadap data atau identitas para pihak. Adanya surat pernyataan tersebut menunjukkan bahwa beban tanggung jawab PPAT menjadi lebih besar dibandingkan dengan sistem manual. Dalam sistem elektronik, setiap data yang diinput oleh PPAT akan terekam secara digital dan terintegrasi langsung dengan sistem Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, jejak digital yang ditinggalkan membuat PPAT tidak dapat mengelak apabila di kemudian hari terjadi kesalahan atau sengketa terkait data yang diinput.

Kedua, terkait dengan upaya pemenuhan tanggung jawab oleh PPAT. Untuk menjalankan *Role Responsibility* tersebut, informan menyampaikan bahwa PPAT melakukan upaya preventif dengan cara meneliti dengan seksama identitas para pihak seperti KTP, KK, dan Surat Nikah yang benar,

sah, dan tercatat di dukcapil. Selain itu, harus ada surat kuasa dan dilakukan verifikasi pada pihak yang dikuasakan. Upaya ini bertujuan untuk menjaga keotentikan dan keabsahan akta serta untuk meminimalisir terjadinya pemalsuan identitas atau data. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT menyadari besarnya risiko hukum yang akan dihadapi sehingga berusaha untuk menjalankan tugasnya dengan sangat hati-hati.

Ketiga, terkait dengan ketimpangan antara tanggung jawab dan perlindungan hukum. Meskipun tanggung jawab PPAT meningkat, namun perlindungan hukum yang diterima belum memadai. Informan mengeluhkan bahwa IPPAT kurang kuat dan PPAT membutuhkan pendampingan dari Kantor Pertanahan. Padahal dalam praktiknya, terdapat risiko yang berasal dari pihak eksternal, seperti pernyataan bahwa server sering bermasalah.<sup>46</sup> Jika terjadi kesalahan sistem yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional, namun PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban, maka hal ini merupakan bentuk ketidakadilan.

Menurut Kelsen, tanggung jawab hanya dapat dibebankan apabila terdapat kesalahan atau kelalaian dari subjek hukum. Oleh karena itu, apabila PPAT telah menjalankan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan namun terjadi kesalahan yang berasal dari sistem, maka tanggung jawab tidak dapat sepenuhnya dibebankan kepada PPAT. Negara dan organisasi profesi wajib memberikan perlindungan hukum agar PPAT dapat melaksanakan tugasnya dengan tenang dan tidak dibebani risiko yang berlebihan.

Dengan demikian tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan AJB-E bersifat personal, melekat, dan lebih berat. Meskipun PPAT telah melakukan verifikasi secara teliti, namun tanpa adanya payung hukum dan dukungan dari organisasi profesi, maka risiko hukum yang ditanggung oleh PPAT akan semakin besar dan dapat menghambat implementasi AJB-E.

---

<sup>46</sup> Hasil Wawancara Bapak M, S.H., M.Kn., PPAT Kota Surakarta, 4 Mei 2026.

### 3. Analisis Menggunakan Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas hukum merupakan tolak ukur keberhasilan suatu peraturan perundang-undangan dalam mencapai tujuannya. Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektivitas hukum dipengaruhi oleh tiga unsur sistem hukum, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Substansi hukum berkaitan dengan peraturan itu sendiri. Struktur hukum berkaitan dengan lembaga dan aparatur penegak hukum. Sedangkan budaya hukum berkaitan dengan sikap, nilai, dan kebiasaan masyarakat terhadap hukum. Soerjono Soekanto menambahkan dua faktor lain yang mempengaruhi efektivitas hukum, yaitu sarana atau fasilitas dan masyarakat.

Berdasarkan hasil analisis terhadap data wawancara, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerapan Akta Jual Beli Elektronik (AJB-E) di Kota Surakarta belum berjalan secara optimal. Hal ini dapat dilihat dari beberapa aspek sebagai berikut.

Pertama, dari aspek substansi hukum. Peraturan mengenai kewajiban penggunaan AJB-E telah ada yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Namun, substansi peraturan tersebut belum efektif karena tidak disertai dengan sanksi yang tegas bagi PPAT yang tidak melaksanakannya. Akibatnya, dalam praktik semua pembuat AJB tetap membuat secara konvensional. Selain itu, informan juga menilai bahwa regulasi masih subjektif, sehingga PPAT tidak memiliki pedoman yang jelas dan pasti dalam melaksanakan AJB-E. Ketidakjelasan substansi ini menyebabkan tujuan peraturan tidak tercapai.

Kedua, dari aspek struktur hukum dan sarana. Terdapat beberapa hambatan yang signifikan yang berasal dari lembaga penyelenggara. Informan menyatakan bahwa proses pendaftaran AJB-E sangat memakan waktu dan server sering bermasalah. Selain itu terdapat kendala terkait Tanda Tangan Elektronik (TTE) dan kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM). Ketidakadaan server pusat yang memadai juga menyebabkan penyimpanan arsip masih dilakukan di flashdisk. Ketiga hal tersebut

menyebabkan tujuan efisiensi yang menjadi dasar penerapan AJB-E tidak tercapai. Justru yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu pernyataan dari informan bahwa pola kerja semakin lama. Hal ini menunjukkan bahwa struktur dan sarana yang disediakan oleh negara belum siap untuk mendukung implementasi AJB-E secara penuh.

Ketiga, dari aspek budaya hukum dan organisasi. PPAT masih merasa nyaman dengan sistem manual karena telah terbiasa sejak lama. Perubahan ke sistem elektronik membutuhkan adaptasi yang tidak mudah. Selain itu, peran organisasi profesi juga belum optimal. Informan menyatakan bahwa IPPAT kurang kuat sehingga PPAT meminta pendampingan. Tanpa adanya pembinaan, sosialisasi, dan pendampingan secara berkelanjutan dari IPPAT, maka perubahan budaya kerja dari manual ke elektronik akan sulit untuk diwujudkan.

Berdasarkan Teori Friedman, selama struktur dan sarana tidak mendukung, maka sebagus apapun substansi hukum tidak akan dapat berjalan secara efektif. Tujuan AJB-E untuk memberikan pelayanan pertanahan yang cepat, mudah, transparan, dan pasti belum dapat tercapai di Kota Surakarta.

Dengan demikian efektivitas penerapan AJB-E belum terwujud. Oleh karena itu, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional perlu segera membenahi sistem teknologi informasi, menyediakan server pusat, mempercepat penerbitan Tanda Tangan Elektronik (TTE), dan melakukan pelatihan secara masif. Sementara itu, IPPAT harus memperkuat perannya sebagai organisasi pembina bagi anggotanya agar siap menghadapi era digitalisasi pertanahan.

### **C. Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya**

Penerapan Akta Jual Beli Elektronik membawa konsekuensi hukum yang berbeda dengan sistem konvensional. Berdasarkan hasil analisis pada sub bab sebelumnya, diketahui bahwa kesiapan PPAT di Kota Surakarta belum optimal. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai implikasi tanggung jawab hukum bagi PPAT. Implikasi ini dapat dilihat dari aspek pembebanan tanggung jawab,

risiko hukum, perlindungan hukum, dan dampaknya terhadap implementasi kebijakan digitalisasi pertanahan.

1. Implikasi Pembebanan Tanggung Jawab yang Lebih Luas dan Berat.

Implikasi pertama dari penerapan AJB-E adalah meluasnya ruang lingkup tanggung jawab PPAT. Dalam sistem konvensional, tanggung jawab PPAT terbatas pada kebenaran formil dan materiil akta yang dibuat di hadapan para pihak. PPAT cukup memastikan identitas, dokumen, dan membacakan akta secara manual. Namun dalam sistem AJB-E, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., M.Kn., tanggung jawab PPAT bertambah pada aspek kebenaran data elektronik. Adanya surat pernyataan dan pertanggungjawaban terhadap data atau identitas para pihak<sup>47</sup> menjadikan PPAT sebagai penanggung jawab pertama atas seluruh data yang diinput ke dalam sistem e-Akta. Setiap klik, upload, dan submit data oleh PPAT akan terekam secara digital dan terintegrasi langsung dengan server Badan Pertanahan Nasional.

Jejak digital atau digital footprint ini bersifat permanen dan dapat dilacak kapan saja. Implikasinya, PPAT tidak dapat lagi berdalih lupa atau tidak tahu apabila di kemudian hari terjadi kesalahan data. Pembebanan ini menjadi lebih berat karena PPAT juga harus bertanggung jawab terhadap hal-hal yang berada di luar kendalinya. **Contohnya:** kesalahan integrasi data Dukcapil, gangguan server BPN saat proses submit, atau bug pada aplikasi e-Akta.

Sedangkan dalam praktik, PPAT tidak memiliki kewenangan untuk memperbaiki sistem tersebut. Akibat langsung dari pembebanan ini adalah munculnya kehati-hatian berlebihan dari PPAT. Pernyataan informan bahwa semua pembuat AJB tetap membuat secara konvensional merupakan bentuk self-protection dari PPAT. PPAT memilih tetap menggunakan sistem manual yang sudah dipahami risikonya, daripada mengambil risiko pada sistem baru

---

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan bapak Mahmud, S.H., M.Kn.

yang tanggung jawabnya belum jelas batasannya. Dengan demikian, tujuan efisiensi dari AJB-E justru tidak tercapai karena PPAT merasa terbebani.

## 2. Implikasi Risiko Gugatan Perdata, Pidana, dan Administratif yang Meningkat

Implikasi kedua adalah meningkatnya potensi PPAT digugat secara hukum. Risiko ini muncul dari 3 aspek sekaligus:

- a. Resiko Perdata. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian wajib diganti rugi. Dalam AJB-E, objek perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas. Jika PPAT salah input NIK, salah upload sertifikat, atau data tidak masuk ke sistem BPN karena error, maka para pihak dapat menggugat PPAT atas dasar kelalaian. Padahal kesalahan tersebut bisa jadi bukan berasal dari PPAT, melainkan dari server BPN yang sering bermasalah sebagaimana diakui informan.
- b. Resiko Pidana. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas UU ITE, PPAT dapat dijerat pidana apabila terjadi kebocoran data pribadi para pihak dari sistem yang diakses PPAT. Dalam sistem elektronik, PPAT memegang akses login ke e-Akta yang berisi data sensitif KTP, KK, NPWP, dan data tanah. Jika laptop PPAT di-hack atau terjadi penyalahgunaan akses, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana meskipun kelalaiannya bersifat teknis.
- c. Resiko Administratif. Berdasarkan Pasal 96 sampai Pasal 101 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 jo. PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT dapat dikenai sanksi mulai dari teguran tertulis sampai pemberhentian tidak hormat. Sanksi ini dapat dijatuhkan jika PPAT dianggap tidak mengikuti SOP AJB-E, padahal SOP tersebut belum dipahami sepenuhnya oleh PPAT karena minim sosialisasi. Implikasi paling berbahaya adalah adanya ketidakpastian siapa yang salah. Pernyataan informan regulasi masih subjektif menunjukkan bahwa belum ada norma yang tegas mengatur. Kondisi ini menempatkan PPAT pada

posisi paling lemah karena secara jabatan, PPAT adalah pihak yang menandatangani akta secara elektronik.

3. Implikasi Kekosongan Perlindungan Hukum dan Peran Organisasi Profesi

Implikasi ketiga adalah belum adanya sistem perlindungan hukum yang memadai bagi PPAT. Teori tanggung jawab Kelsen menyatakan bahwa tanggung jawab hanya dapat dibebankan jika ada unsur kesalahan. Namun dalam praktik AJB-E, prinsip ini belum berjalan. Berdasarkan wawancara, informan menyatakan IPPAT kurang kuat dan PPAT membutuhkan pendampingan dari Kantor Pertanahan . Hal ini menunjukkan 2 hal: Organisasi profesi IPPAT belum berfungsi optimal sebagai pelindung dan pembina anggota dalam menghadapi era digital. Belum ada pelatihan teknis, bantuan hukum, atau pedoman menghadapi sengketa AJB-E. Negara melalui Kantor Pertanahan belum memberikan payung hukum yang jelas. PPAT dibiarkan menghadapi risiko sendiri.

Implikasinya, PPAT bekerja dalam tekanan psikologis. Mereka dituntut untuk menerapkan sistem baru, tetapi tidak diberikan jaminan perlindungan jika sistem tersebut gagal. Hal ini bertentangan dengan asas proporsionalitas dalam hukum, yaitu tanggung jawab harus seimbang dengan kewenangan dan kemampuan.

Kekosongan perlindungan ini juga berimplikasi pada kualitas pelayanan publik. PPAT yang takut disalahkan akan cenderung menolak melayani AJB-E atau mempersulit proses. Akibatnya masyarakat yang ingin transaksi cepat justru dirugikan. Oleh karena itu diperlukan segera 3 bentuk perlindungan:

- a. Payung hukum normatif: Amandemen Permen 3/2023 yang memuat klausul force majeure sistem dan pembagian tanggung jawab PPAT-BPN.
- b. Perlindungan kelembagaan: IPPAT wajib membentuk tim bantuan hukum khusus AJB-E dan melakukan pelatihan TTE secara masif.
- c. Perlindungan teknis: BPN wajib menyediakan helpdesk 24 jam dan server cadangan untuk menjamin kontinuitas layanan.

#### 4. Implikasi Terhadap Terhambatnya Implementasi Kebijakan Digitalisasi Pertanahan

Implikasi terakhir dan paling strategis adalah terhambatnya tujuan pemerintah dalam digitalisasi pertanahan. Tujuan utama Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 adalah menciptakan pelayanan pertanahan yang cepat, mudah, transparan, dan akuntabel. Namun berdasarkan Teori Efektivitas Hukum Friedman, jika struktur dan sarana tidak mendukung, maka substansi hukum yang bagus tidak akan berjalan. Fakta di lapangan menunjukkan hal tersebut. Karena takut dengan tanggung jawab, maka PPAT memilih pola kerja tetap konvensional. Implikasi domino yang terjadi adalah:

- Bagi BPN: Target integrasi data pertanahan nasional terhambat karena data dari PPAT tidak masuk ke sistem.
- Bagi Masyarakat: Masyarakat tidak merasakan manfaat digitalisasi. Mereka tetap harus datang fisik, antri, dan menunggu lama.
- Bagi Negara: Anggaran untuk pembangunan sistem e-Akta menjadi tidak efektif karena tidak digunakan.

Dengan kata lain, ancaman tanggung jawab hukum yang tidak seimbang justru menjadi penghambat utama kebijakan. Negara ingin cepat digital, tapi PPAT sebagai ujung tombak justru mundur karena tidak ada kepastian hukum.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

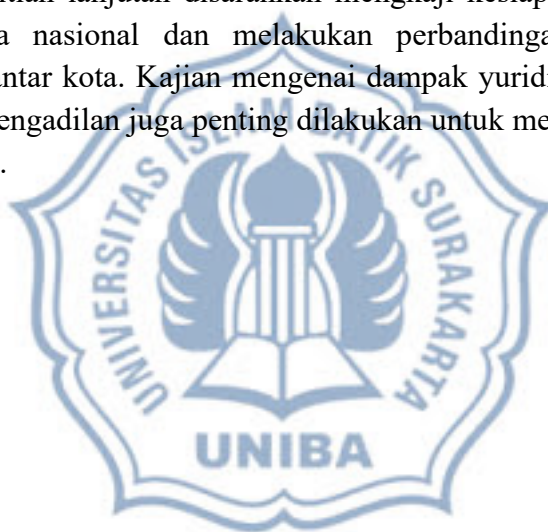
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta dalam penerapan Akta Jual Beli Elektronik atau AJB-E masih belum optimal. Ketidaksiapan tersebut terlihat dari aspek hukum, sarana, dan budaya. Dari aspek hukum, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 belum mengatur secara jelas mengenai pembagian tanggung jawab apabila terjadi kesalahan sistem. Dari aspek sarana dan prasarana, infrastruktur seperti server BPN masih sering mengalami gangguan dan Tanda Tangan Elektronik belum dimiliki oleh seluruh PPAT. Dari aspek budaya, pola kerja PPAT masih cenderung konvensional sehingga belum sepenuhnya siap beralih ke sistem digital. Jika dianalisis menggunakan Teori Kepastian Hukum Radbruch, Teori Tanggung Jawab Hukum Kelsen, dan Teori Efektivitas Hukum Friedman, maka ketiga unsur tersebut belum terpenuhi sehingga penerapan AJB-E belum berjalan secara efektif. Selain itu, penerapan AJB-E juga berimplikasi pada semakin luas dan beratnya tanggung jawab hukum PPAT. Ruang lingkup tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada kebenaran materiil akta, tetapi juga meluas pada kebenaran data elektronik yang diinput ke dalam sistem. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya risiko PPAT untuk digugat secara perdata, pidana, maupun administratif. Di sisi lain, belum adanya sistem perlindungan hukum yang jelas bagi PPAT, baik dari negara maupun dari IPPAT, membuat beban tanggung jawab tersebut semakin besar. Akibatnya, alih-alih mempercepat pelayanan, penerapan AJB-E justru menghambat implementasi kebijakan digitalisasi pertanahan.

#### **B. Saran**

Agar penerapan AJB Elektronik di Surakarta dapat berjalan optimal dan memberi kepastian hukum, maka diperlukan langkah sinergis dari berbagai pihak. Pertama, kepada Kementerian ATR/BPN disarankan untuk melakukan penstabilan infrastruktur terlebih dahulu sebelum menegakkan kebijakan paperless 100%. Server aplikasi BPN harus bebas gangguan dan distribusi Tanda Tangan Elektronik dari BSrE BSSN harus merata ke seluruh PPAT. Selain itu, segera diterbitkan Petunjuk Teknis yang rinci untuk menutupi keaburan norma, sehingga asas kepastian hukum menurut Radbruch dan asas stabilitas menurut Fuller dapat terpenuhi. Kedua, kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta disarankan membentuk tim helpdesk teknis yang responsif dan mekanisme pelaporan error sistem. Perlu juga dikeluarkan Surat Edaran yang memberikan perlindungan hukum bagi PPAT apabila terjadi keterlambatan atau

cacat akta yang disebabkan oleh gangguan sistem dari pusat. Hal ini bertujuan untuk menyeimbangkan beban liability responsibility PPAT sebagaimana teori H.L.A Hart.

Ketiga, kepada Majelis Pengurus Wilayah IPPAT Jawa Tengah disarankan untuk memberikan pendampingan hukum dan advokasi kolektif bagi PPAT Surakarta. Perlindungan dari MPW sangat diperlukan agar PPAT tidak menanggung risiko sendirian ketika akta elektronik digugat di kemudian hari. Keempat, kepada PPAT Kota Surakarta disarankan untuk tetap patuh pada Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, namun wajib mendokumentasikan setiap kendala sistem secara tertulis sebagai bukti iktikad baik. Praktik backup berlapis juga dapat dilanjutkan sebagai bentuk kehati-hatian yang sah secara hukum progresif, sampai sistem elektronik pusat benar-benar stabil. Terakhir, untuk penelitian lanjutan disarankan mengkaji kesiapan teknis BSrE BSSN dalam skala nasional dan melakukan perbandingan implementasi AJB Elektronik antar kota. Kajian mengenai dampak yuridis akta elektronik yang digugat di pengadilan juga penting dilakukan untuk menguji kepastian hukum secara nyata.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.

E. Fernando M. Manullang. *Legalisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.

Fuller, Lon L. *The Morality of Law*. Revised Edition. New Haven: Yale University Press, 1969.

Friedman, Lawrence M. *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation, 1975.

Friedman, Lawrence M. *American Law: An Introduction*. 2nd Edition. New York: W.W. Norton dan Company, 1998.

Gustav Radbruch. *Filsafat Hukum*. Terj. Bernard Arief Sidharta. Bandung: Nusa Media, 2006.

Hans Kelsen. *General Theory of Law and State*. Diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media, 2011.

Jan Michiel Otto. *Hukum, Pembangunan dan Kekuasaan*. Jakarta: ELSAM, 2004.

Mochtar Kusumaatmadja. *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung: Alumni, 2006.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT. GRASINDO, 2000.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2005.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Ed. Revisi. Yogyakarta: Liberty, 2019.

Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.

Eddy, O.S. Cyberlaw: Aspek Hukum Teknologi Informasi. Ed. Revisi. Jakarta: Rajawali Pers, 2025.

Sugiyono. Metode Penelitian Kualitatif untuk Penelitian Hukum. Bandung: Alfabeta, 2024.

Kelsen, Hans. Teori Umum Tentang Hukum dan Negara. Terj. Somardi. Bandung: Nusa Media, 2023.

Hart, H.L.A. Konsep Hukum. Terj. Mahmud. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2024.

### **JURNAL/SKRIPSI**

Habibi Miftakhul Marwa. “Tantangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Implementasi Akta Jual Beli Elektronik.” Jurnal Hukum dan Kenotariatan 7, no. 2 (2024): 156.

AA. Adelin. “Analisis yuridis pembuatan akta elektronik oleh PPAT dalam perspektif PP 18/2021.” Jurnal Advokasi 12, no. 1 (2025): 60.

Andi Prasetyo. “KESIAPAN PPAT DALAM PENERAPAN AJB ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG”. Skripsi. Semarang: UNDIP, 2022.

Siti Nurhaliza. “TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA ELEKTRONIK YANG CACAT HUKUM”. Jurnal. 2023.

Budi Santoso. “EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH ELEKTRONIK DI BPN SURAKARTA”. Jurnal. 2021.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.

Kementerian ATR/BPN. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Jakarta: ATR/BPN, 2023.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1: Lokasi Penelitian



## Lampiran 2: Surat Keterangan Riset

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                  | <b>YAYASAN PERGURUAN TINGGI ISLAM BATIK SURAKARTA<br/>UNIVERSITAS ISLAM BATIK SURAKARTA<br/>FAKULTAS HUKUM</b> |
| AKREDITASI PERGURUAN TINGGI (APT) TERAKREDITASI B, No: 81/BAN-PT/AK-PPJ/PT/II/2021                                                                                                                                                                |                                                                                                                |
| Alamat Kampus: Jl. K.H. Agus Salim No. 10 Surakarta 57147 Telp. (0271) 714751 Fax. (0271) 740160 Web: <a href="http://www.uniba.ac.id">http://www.uniba.ac.id</a>                                                                                 |                                                                                                                |
| <b><u>SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN</u></b>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |
| Yang bertanda tangan di bawah ini:                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                |
| Nama                                                                                                                                                                                                                                              | : M. S.H., M.kn.                                                                                               |
| Jabatan                                                                                                                                                                                                                                           | : Notaris & PPAT Surakarta                                                                                     |
| Alamat Kantor                                                                                                                                                                                                                                     | : Jl. Serikatan III No. 1 Manahan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta                                             |
| Dengan ini menerangkan bahwa:                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                |
| Nama                                                                                                                                                                                                                                              | : Marsha Aurelia Angelita                                                                                      |
| NIM                                                                                                                                                                                                                                               | : 2022010072                                                                                                   |
| Fakultas                                                                                                                                                                                                                                          | : Hukum                                                                                                        |
| Universitas                                                                                                                                                                                                                                       | : Universitas Islam Batik Surakarta                                                                            |
| Telah melakukan kegiatan penelitian/wawancara di Kantor PPAT kami pada tanggal 4 Mei 2026 s.d. 18 Mei 2026 dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:                                                                                         |                                                                                                                |
| "Analisis Kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Surakarta Dalam Penerapan Akta Jual Beli Elektronik Dan Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya" Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. |                                                                                                                |
| Surakarta, 20 Mei 2026                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                |
| Pejabat Pembuat Akta Tanah,                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                |                                                                                                                |
| M. S.H., M.Kn.                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                |

## Lampiran 3: Transkrip Wawancara



Judul: Analisis Kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta dalam Penerapan Akta Jual Beli Elektronik dan Implikasi Tanggung Jawab Hukumnya

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana kesiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta dalam penerapan AJB-Elektronik?
  2. Bagaimana implikasi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan AJB-Elektronik di Surakarta?
- **Gap:**  
Terdapat kebutuhan mengkaji secara ilmiah kesesuaian antara tuntutan normatif AJB-E dengan praktik dilapangan. Penelitian ini bermaksud menggali informasi dan pandangan bapak selaku PPAT terkait kesiapan dan implikasi tanggung jawab hukum dalam pembuatan AJB-E.
  - **das sollen:**  
Permen ATR/BPN No. 3 tahun 2023 mewajibkan penerapan dokumen elektronik termasuk AJB-E. Secara normatif PPAT dituntut siap menjalankan sistem tersebut dari aspek infrastruktur, SDM, dan pemahaman teknis. Tanggung jawab hukum PPAT atas akta oentik juga telah diatur dalam PP No. 37 tahun 1998 dan UU No. 2 tahun 2014.
  - **das sein:**  
Sebagian kebijakan yang relatif baru, belum banyak diketahui secara empiris mengenai tingkat kesiapan, proses adaptasi, serta kendala faktual yang dihadapi PPAT dalam implementasi AJB-E aspek tanggung jawab hukum PPAT dalam era dokumen elektronik juga masih memerlukan kajian lebih lanjut.



Pertanyaan:

1. Sejak tahun berapa bapak mengambil amanah sebagai PPAT di Surakarta?
2. Sejah mana Kantor PPAT bapak telah menerapkan Akta Jual Beli elektronik dalam praktik saat ini? Mohon dijelaskan dari segi persentase kasus, jenis layanan, atau tahapan yang sudah dijalankan.
3. Umuk jenis kasus pertanahan yang masih menggunakan Akta Jual Beli konvensional di kantor bapak, apa kriteria atau perimbangannya? Apakah berdasarkan jenis hak atas tanah atau kondisi tertentu dari penghadap?
4. Menurut bapak, tantangan non-teknis apa yang menjadi penghambat utama dalam penerapan AJB Elektronik di kantor bapak? Misalnya dari sisi perubahan pola kerja, pemahaman hukum para pihak, atau penyesuaian prosedur internal kantor.
5. Menurut bapak, kendala teknis apa yang paling di khawatirkan atau diantisipasi dalam pembuatan Akta Jual Beli elektronik? Misalnya terkait jaringan internet, server pada Kantor Pertanahan, kendala pada Tanda Tangan Elektronik, atau kesiapan sumber daya manusia.
6. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, aspek tanggung jawab apa saja yang perlu menjadi perhatian utama PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Elektronik?
7. Dalam praktik, upaya apa yang bapak lakukan untuk menjaga keaslian dan keabsahan Akta Jual Beli elektronik, baik dari sisi materiil maupun formil, guna menghindari gugatan hukum di kemudian hari?
8. Bagaimana praktik yang berjalan saat ini terkait penyimpanan protokol dan minuta Akta Jual Beli Elektronik? Apakah terdapat ketentuan mengenai penyimpanan dokumen fisik sebagai pendamping?
9. Menurut bapak apakah regulasi mengenai Akta Jual Beli Elektronik yang ada saat ini telah memberikan kepastian hukum yang memadai bagi PPAT?
10. Di luar aspek regulasi, bentuk dukungan apa yang paling dibutuhkan oleh PPAT dari Kantor Pertanahan maupun Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar proses penerapan Akta Jual Beli Elektronik dapat berjalan dengan baik dan aman?

Surakarta, 4 Mei 2026

Penulis,

Marsha Aurelia Angelita



## Lampiran 4: Contoh Format Sertifikat Elektronik

FORMAT SERTIPIKAT ELEKTRONIK

  
**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 REPUBLIK INDONESIA**

Edisi ... I .....<sup>2)</sup>  
XXXXXX<sup>2)</sup>

**SERTIPIKAT HAK ...**<sup>4)</sup>  
NIB .....<sup>2)</sup>

Hak ..... ini terdaftar atas nama pemilik yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, diberikan dengan jangka waktu .... yang berakhir tanggal ...., serta batasan dan kewajiban, pembebanan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini

Pejabat yang berwenang<sup>7)</sup>  
.....  
NIP. ....

**PEMEGANG HAK** .....<sup>8)</sup>

**BIDANG TANAH** .....<sup>8)</sup>

**BATASAN DAN KEWAJIBAN** .....<sup>10)</sup>

**CATATAN PENDAFTARAN** .....<sup>11)</sup>

1 dari 2 Halaman

**LETAK BIDANG TANAH**<sup>12)</sup>

**Perhatian:**<sup>14)</sup>

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSiSe).
- Dilarang melakukan penyusutan, dan/atau pengarsipan kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Sertipikat-el yang dicetak dengan menggunakan kertas spesifikasi khusus (secure paper) yang disediakan oleh Kementerian berfungsi sebagai salinan resmi Dokumen Elektronik.
- Pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 293 KUHP dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara atau Pasal 35 jo. Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan/atau denda paling banyak Rp12 miliar (dua belas miliar rupiah).
- Untuk mencegah pemalsuan atas hasil cetak Sertipikat-el, halaman pertama Sertipikat-el mempunyai nomor seri Blanko yang tercatat dalam Sistem Elektronik.
- Untuk memastikan keaslian dokumen ini dapat dilihat dengan cara memindai quick respon code (QR code) pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian untuk menampilkan informasi terkait status dari dokumen ini.
- Luas yang tertera pada tanda bukti hak ini sesuai dengan hasil pada saat pengukuran. Luas dapat berubah apabila dilakukan pengukuran ulang.
- Gambar letak bidang tanah menggunakan layanan open street map dengan skala dan sistem koordinat bidang tanah yang berbeda sehingga dapat terjadi pergeseran letak pada peta.
- Pemegang hak wajib mengetahui dan menjaga batas bidang tanah.
- Setiap perbuatan hukum atas bidang tanah ini termasuk perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa atau bentuk lainnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan dijadikan jaminan utang hanya dapat dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan. Hasil cetak Sertipikat-el ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang dalam bentuk gadai atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.

2 dari 2 Halaman

Sumber: Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

