Jurnal Dunia Ilmu Hukum
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum
E-ISSN : 2987-6001

Pertanggungjawaban Perdata PPAT Atas Kegagalan Integrasi Data Tanah Elektronik

Andi Martalata[1*], Dwi Afni Maileni[2], Isfandir Hutasoit[3]

[1-3]Universitas Riau Kepulauan, Indonesia
*andi.martalata@gmail.com : dwi.afni.maileni@gmail.com : ispandir@fh.unrika.ac.id

Abstrak

Penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan bagian dari upaya modernisasi administrasi pertanahan guna meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, integrasi data tanah elektronik masih menghadapi berbagai kendala, khususnya terkait ketidaksinkronan antara data fisik dan data yuridis yang bersumber dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sistem elektronik pertanahan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakakuratan data, hambatan pelayanan, serta sengketa hukum yang merugikan para pihak. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis pertanggungjawaban perdata PPAT atas kegagalan integrasi data tanah elektronik dalam sistem pendaftaran tanah, serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan analisis konseptual, melalui penelaahan terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan di bidang pendaftaran tanah, peraturan jabatan PPAT, serta regulasi terkait penerbitan dokumen elektronik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT pada prinsipnya bertanggung jawab terhadap kebenaran formal dan keabsahan akta yang dibuat sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah. Apabila kegagalan integrasi data disebabkan oleh kelalaian, kecerobohan, atau ketidakpatuhan PPAT terhadap ketentuan hukum, maka dapat timbul pertanggungjawaban perdata apabila menimbulkan kerugian bagi para pihak. Namun demikian, apabila kegagalan tersebut bersumber dari gangguan sistem elektronik atau kesalahan administratif yang berada di luar kewenangan PPAT, maka pertanggungjawaban hukum harus ditentukan secara proporsional dengan memperhatikan pembagian kewenangan antara PPAT dan instansi pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan regulasi dan penguatan sistem integrasi data untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah elektronik.

Kata Kunci: Perdata, PPAT, Data Tanah, Elektronik

Abstract

The implementation of an electronic land registration system is part of efforts to modernize land administration, aiming to enhance legal certainty and protection for land rights holders. However, in practice, the integration of electronic land data faces various obstacles, particularly regarding discrepancies between physical and juridical data—derived from deeds executed by Land Deed Officials (PPAT)—and the electronic land system. Such conditions can lead to data inaccuracies, service disruptions, and legal disputes that disadvantage the parties involved. This article aims to analyze the civil liability of PPATs regarding failures in electronic land data integration within the registration system, as well as the implications for legal certainty and protection. The study employs a normative-juridical method utilizing statutory and conceptual approaches, examining the Basic Agrarian Law, land registration regulations, PPAT professional regulations, and rules concerning the issuance of electronic documents. The findings indicate that, in principle, a PPAT is responsible for the formal accuracy and validity of the deeds executed to serve as the basis for land rights registration. If data integration failure results from a PPAT's negligence, carelessness, or non-compliance with legal provisions, civil liability may arise should the parties suffer losses. Conversely, if the failure stems from electronic system disruptions or administrative errors beyond the PPAT's authority, legal liability must be determined proportionally, taking into account the division of authority between the PPAT and the land agency. Therefore, regulatory clarity and the strengthening of data integration systems are essential to ensure legal certainty in electronic land registration.

Keywords: Civil Liability, PPAT, Land Data, Electronic

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.

Jurnal Dunia Ilmu Hukum
E-ISSN : 2987-6001
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum

PENDAHULUAN

Sertipikat tanah merupakan instrumen fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia yang berfungsi sebagai alat bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah. Dalam perjanjian kredit yang menjadikan tanah sebagai jaminan, sertipikat menjadi dasar hukum bagi bank untuk membebankan Hak Tanggungan, sehingga memberikan kedudukan preferen kepada kreditur dalam hal pelaksanaan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun, penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebabkan sertipikat hanya memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat kuat, bukan mutlak. Oleh karena itu, sertipikat masih dapat disengketakan apabila ditemukan cacat administratif atau adanya klaim hak dari pihak ketiga yang memiliki dasar hukum yang lebih kuat .

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki posisi strategis dan peran multidimensional dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai penopang utama aktivitas ekonomi maupun sebagai unsur penting dalam dimensi sosial, budaya, politik, dan pertahanan negara. Selain menyediakan ruang bagi pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tanah juga mengandung nilai simbolik dan identitas yang berkaitan erat dengan sejarah, adat istiadat, serta kearifan lokal. Seiring meningkatnya tekanan terhadap sumber daya tanah akibat pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan ekspansi industri, potensi sengketa pertanahan semakin tinggi, terutama yang disebabkan oleh tumpang tindih klaim hak, ketidakjelasan batas, dan penyimpangan peruntukan. Oleh karena itu, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah memerlukan jaminan kepastian hukum guna melindungi hak-hak masyarakat dan negara serta mencegah terjadinya konflik pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, negara menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai fondasi pengaturan agraria nasional yang menegaskan kewenangan negara dalam menguasai dan mengatur pemanfaatan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut kemudian dioperasionalkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan administratif yang sistematis dan berkelanjutan terhadap data fisik dan yuridis bidang tanah. Regulasi ini bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan, dengan penyelenggaraan yang berlandaskan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka guna mencegah sengketa serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan .

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian fungsi pendaftaran tanah melalui pembuatan akta otentik sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam doktrin hukum administrasi, pejabat umum dipahami sebagai individu yang diangkat oleh instansi yang berwenang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang kegiatan tertentu, sebagaimana dikemukakan oleh Boedi Harsono dan Effendi Peranginangin. Lebih lanjut, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta merupakan suatu dokumen tertulis yang ditandatangani, memuat peristiwa hukum yang menjadi dasar lahirnya suatu hak atau perikatan, dan sejak awal dibuat secara sengaja untuk keperluan pembuktian. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan sebagai alat bukti otentik, sehingga dalam pembuatannya wajib memenuhi ketentuan prosedural dan persyaratan formil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku .

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berperan sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, khususnya melalui pembuatan akta otentik sebagai sarana formalisasi perbuatan hukum para pihak atas hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kedudukan dan kewenangan PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mengatur bahwa PPAT diberi wewenang untuk membuat akta sebagai alat bukti perbuatan hukum tertentu yang menjadi dasar pendaftaran serta perubahan data pendaftaran tanah. Dengan demikian, pelaksanaan tugas PPAT memiliki fungsi strategis dalam menjamin tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan .

Kewajiban penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah, sekaligus mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang, yang melalui proses pendaftaran hak atas tanah menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat hak atas tanah tersebut berfungsi sebagai produk hukum yang memberikan jaminan kepastian hukum atas penguasaan dan kepemilikan tanah .

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, perbuatan hukum jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang menyusun aktanya. Pelaksanaan jual beli tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas terang dan tunai, yang dibuktikan melalui akta jual beli sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli disertai pelunasan harga. Akta tersebut menegaskan bahwa pembeli secara yuridis telah menjadi pemegang hak yang baru. Namun, dalam praktik, akta jual beli dapat kehilangan kekuatan hukumnya atau bahkan dibatalkan oleh pengadilan apabila pembuatan akta tidak memenuhi persyaratan formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yang pada umumnya disebabkan oleh kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya .

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.

Jurnal Dunia Ilmu Hukum
E-ISSN : 2987-6001
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum

Permasalahan hukum yang berkembang dalam praktik pendaftaran tanah elektronik berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terutama muncul ketika proses integrasi data tanah tidak berjalan secara optimal. Ketidaksinkronan antara data fisik dan data yuridis yang bersumber dari akta PPAT dengan sistem elektronik pertanahan berpotensi menimbulkan ketidakakuratan informasi, keterlambatan layanan, serta hambatan dalam pendaftaran peralihan hak maupun pembebanan hak tanggungan. Kondisi tersebut tidak hanya berdampak pada terganggunya kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga berpotensi memunculkan sengketa akibat perbedaan data yang tercatat secara administratif dan faktual. Di sisi lain, belum adanya pengaturan yang secara tegas mengatur batas tanggung jawab PPAT dalam konteks kegagalan sistem elektronik, ditambah dengan kendala teknis dan kesiapan sumber daya manusia, semakin memperkuat urgensi untuk menelaah kedudukan dan tanggung jawab hukum PPAT dalam menjamin keabsahan serta keandalan data tanah elektronik.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukan tersebut di atas, penulis tertarik mengangkat judul terkait dengan "Pertanggungjawaban Perdata PPAT atas Kegagalan Integrasi Data Tanah Elektronik" dengan mengangkat permasalahan terkait dengan Bagaimana Pertanggungjawaban Perdata PPAT atas Kegagalan Integrasi Data Tanah Elektronik. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pertanggungjawaban perdata PPAT dalam sistem pendaftaran tanah elektronik terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam proses pendaftaran hak atas tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang diarahkan secara khusus untuk mengkaji pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas kegagalan integrasi data tanah elektronik dalam sistem pendaftaran tanah. Metode yang digunakan adalah analisis isi (content analysis) terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan, kewajiban, dan tanggung jawab PPAT, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Data primer diperoleh melalui penelaahan terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, peraturan teknis Kementerian ATR/BPN, serta putusan pengadilan yang relevan dengan tanggung jawab perdata PPAT. Data sekunder berasal dari literatur hukum dan karya ilmiah yang membahas akta PPAT, pendaftaran tanah, dan pertanggungjawaban perdata. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan penafsiran hukum dan evaluasi normatif untuk menilai dasar, batasan, dan implikasi pertanggungjawaban perdata PPAT dalam hal terjadinya kegagalan integrasi data tanah elektronik .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Perdata PPAT atas Kegagalan Integrasi Data Tanah Elektronik

Pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dilakukan melalui penggunaan sistem elektronik. Ketentuan tersebut secara eksplisit diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menegaskan bahwa penerapan sistem elektronik mencakup dua lingkup kegiatan utama, yakni pendaftaran tanah untuk pertama kali serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Lebih lanjut, penjelasan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menitikberatkan pada pengaturan penggunaan sistem elektronik sebagai instrumen administratif dalam proses awal pendaftaran tanah dan dalam rangka menjamin keberlanjutan serta akurasi pemutakhiran data pendaftaran tanah secara berkelanjutan .

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam menjamin keabsahan dokumen hukum yang berkaitan dengan peralihan maupun pembebanan hak atas tanah. Kewenangan tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mewajibkan PPAT menggunakan blangko resmi yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penggunaan blangko yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan berpotensi menimbulkan akibat hukum, sehingga tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup dimensi etika dan hukum. Blangko resmi PPAT merupakan dokumen negara yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi apabila digunakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila penggunaan blangko dilakukan secara tidak sah atau menyimpang dari prosedur, akta yang dihasilkan dapat kehilangan sifat autentiknya dan berimplikasi pada pembatalan akta serta pemberian sanksi administratif maupun pidana. Ketentuan tersebut menegaskan prinsip akuntabilitas dan kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh PPAT dalam setiap pelaksanaan kewenangannya, guna menjaga kepastian hukum dan kepercayaan publik dalam sistem pertanahan .

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali diperkenalkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada saat itu menggunakan nomenklatur "pejabat". Dalam Pasal 19 peraturan tersebut ditegaskan bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, membebani tanah dengan hak jaminan, atau menjadikan tanah sebagai jaminan utang, wajib dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang ditunjuk dan diberi kewenangan oleh

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.

Jurnal Dunia Ilmu Hukum
E-ISSN : 2987-6001
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum

Menteri Agraria . Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta perjanjian yang berkaitan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan, seperti peralihan hak atas tanah, pembebanan tanah sebagai jaminan utang, maupun pemberian hak baru atas tanah. Secara normatif, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Berdasarkan Pasal 3 huruf f dan g Kode Etik PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaksanakan tugas jabatannya secara profesional, independen, dan transparan dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, tanggung jawab, serta keadilan, termasuk menjaga kerahasiaan data para pihak dan memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat. Dalam kapasitasnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pertanahan, PPAT berkewajiban memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta telah memenuhi syarat keabsahan hukum melalui pemeriksaan dokumen pendukung, seperti sertipikat hak atas tanah dan data pendaftaran yang tercatat di kantor pertanahan, guna menjamin kesesuaian data formil dan materiil. Akta autentik yang memuat perjanjian para pihak dan ditandatangani secara sah memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang, sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik yang dibuat sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sekaligus berfungsi sebagai instrumen pengawasan legal untuk menjamin keabsahan transaksi pertanahan dan sebagai dasar pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Dalam proses pembuatannya, PPAT menghimpun data dan dokumen pendukung berupa identitas para pihak serta surat keterangan yang dikompilasi dalam warkah, yang selanjutnya disimpan bersama minuta akta di kantor PPAT. Hingga saat ini, pembuatan akta PPAT pada umumnya masih dilakukan dalam bentuk tertulis secara konvensional .

Berdasarkan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap sertipikat dibatasi pada kewajiban melakukan pemeriksaan formal, mengingat sertipikat merupakan tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang dan bertanggung jawab atas kebenaran data fisik dan data yuridis yang dibukukan di kantor pertanahan. Apabila terjadi perbedaan antara data sertipikat fisik dan data yang tercantum dalam sistem elektronik, data yang tercatat pada Kantor Pertanahan tetap menjadi acuan utama, dengan mekanisme verifikasi berlapis dalam proses input data ke sistem elektronik guna meminimalkan kesalahan administrasi .

Dalam pengecekan sertipikat tanah secara elektronik, sering ditemukan ketidaksesuaian antara data dalam sistem pertanahan dengan sertipikat fisik, baik terkait identitas pemegang hak, data teknis pertanahan, maupun status hukum sertipikat, seperti adanya sita atau pemblokiran. Kondisi tersebut menuntut PPAT untuk melakukan verifikasi secara cermat guna mencegah terjadinya kesalahan administrasi yang berimplikasi hukum. Dalam konteks ini, PPAT memikul tanggung jawab etik sebagai pejabat profesional serta tanggung jawab hukum yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya, yang dapat ditinjau dari aspek hukum administrasi, perdata, dan pidana. Apabila ditemukan ketidaksesuaian data dalam proses pengecekan elektronik, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilanjutkan sebelum data dinyatakan sesuai, sebagai upaya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli serta memastikan objek tanah terbebas dari sengketa dan pembebanan hukum lainnya .

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki signifikansi yang krusial dalam mendukung proses peralihan menuju sistem pertanahan berbasis elektronik. PPAT dituntut untuk memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai mekanisme sertipikat elektronik agar mampu melaksanakan kewenangan hukumnya secara tepat serta menjamin keabsahan setiap transaksi pertanahan yang dilakukan. Secara lebih luas, efektivitas penerapan sertipikat tanah elektronik ditentukan oleh kesiapan infrastruktur teknologi, peningkatan kapasitas aparatur dan pemahaman masyarakat, serta kepastian kerangka regulasi yang memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, transformasi sistem pertanahan ini memerlukan sinergi lintas sektor dan komitmen yang berkelanjutan guna mewujudkan modernisasi administrasi pertanahan yang efektif, akuntabel, dan berkeadilan .

Dalam perspektif hukum perdata, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) timbul apabila terdapat unsur kelalaian, kecerobohan, atau ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang dipersyaratkan dalam pembuatan akta jual beli. Pertanggungjawaban tersebut berkaitan dengan adanya penyimpangan terhadap karakter akta otentik, baik yang bersumber dari cacat hukum pada pemenuhan syarat materiil mengenai subjek dan objek hukum, maupun dari tidak terpenuhinya syarat formal akibat kesalahan atau kelalaian dalam proses pembuatan akta. Kondisi demikian berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu, sehingga pertanggungjawaban PPAT tidak semata-mata bersifat administratif, melainkan juga membuka ruang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti kerugian atas penyimpangan yang terjadi .

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.

Jurnal Dunia Ilmu Hukum
E-ISSN : 2987-6001
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pendaftaran tanah elektronik berkaitan erat dengan kewajibannya untuk menjamin kebenaran formal dan keabsahan akta yang dibuat sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah. Kegagalan integrasi data tanah elektronik yang disebabkan oleh kelalaian atau ketidakpatuhan PPAT terhadap ketentuan hukum dapat menimbulkan tanggung jawab perdata apabila berdampak pada kerugian para pihak. Namun, apabila kegagalan tersebut bersumber dari kendala sistem atau kesalahan administratif yang berada di luar kewenangan PPAT, maka penentuan tanggung jawab hukum harus dilakukan secara proporsional dengan memperhatikan pembagian kewenangan antara PPAT dan instansi pertanahan, guna tetap menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

Adelina, A. A., & Sendrawan, T. (2025). Analisis yuridis pembuatan akta elektronik oleh PPAT dalam perspektif PP 18/2021: Peluang, tantangan, dan implikasi terhadap kepastian hukum. Jurnal Ilmiah Advokasi, 13 (3).

Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap keabsahan akta jual beli. UNNES Law Review, 6 (3).

Ahoen, B. (2025). Analisis kekuatan, kerentanan, dan tantangan pembuktian sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Jurnal Locus: Penelitian & Pengabdian, 4 (9).

Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah berkaitan dengan dibatalkannya akta jual beli ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 3 (1).

Candra, D. (2025). Kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga. Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, 2 (3), 262-274.

Chandra, I., Salim, A., & Isnaeni, B. (2024). Tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah, 3 (5).

Fahreza, R. F., Purba, H., & Sutiarnoto. (2024). Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dengan menggunakan blangko kosong (studi putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2017). Jurnal Ilmiah Penelitian: Law_Jurnal, 5 (1).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (1847). Staatsblad 1847 Nomor 23.

Kristianty, E., & Cahyarini, L. L. (2021). Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. Notarius, 14 (2).

Maharani, D. K. L., & Westra, I. K. (2022). Peran PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat secara elektronik pada perjanjian jual beli tanah. Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, 7 (2), 256-266.

Maharani, Munawir, L. O., & Hijriani. (2025). Implikasi hukum atas ketidaksesuaian akta dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan. Journal Sultra Research of Law, 7 (1), 129-137.

Mardatillah, Z. (2026). Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pembuatan akta dalam sengketa tanah warisan tanpa hak (studi putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024). Jurnal Serambi Hukum, 19 (1).

Marjoni, S., Hasbi, M., & Rosari, A. (2025). Pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang (Electronic land registration at the Padang City Land Office). SIBATIK Journal, 4 (11).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. (2023).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. (1961). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (2016). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (1998). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Rachmayanti, P. E., & Ngadino. (2022). Peran dan tanggung jawab PPAT dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik. Notarius, 15 (1).

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.

Jurnal Dunia Ilmu Hukum
E-ISSN : 2987-6001
Volume 3 ; Nomor 2; Desember 2025 ; Page 108-113
DOI : https://doi.org/10.59435/jurdikum.v3i2.963
WEB :https://jurnal.padangtekno.com/index.php/jurdikum

Rinaldi, F. A., Masykur, M. H., & Nurhayati, P. I. (2025). Perlindungan hukum bank atas hak tanggungan dalam pembatalan sertipikat tanah. RechtJiva, 2 (2), 339-357.

Sevia, I., Purba, H., & Suprayitno. (2025). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru). Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, 6 (4).

Umbu Pati, E. Y., & Puspadewi, A. A. A. I. (2024). Analisis yuridis terhadap tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam akta jual beli tanah yang menggunakan dokumen palsu. Vidhisastya: Journal for Legal Scholars, 1 (3), 196-216.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Widyastuti, E. F. (2021). Kedudukan sertipikat elektronik sebagai alat bukti dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah serta kantor pertanahan. Officium Notarium, 1 (3), 476-484.

CC Attribution-ShareAlike 4.0 License.