



**KEABSAHAN DOKUMEN FISIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH TERHADAP PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENGECEKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PADA LAYANAN BERBASIS ONLINE**

**Surti Ramadani, Mutiara Hikmah**

**Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia**

surti.ramadani@ui.ac.id, Mtiara90@yahoo.com

**ABSTRACT**

*The enactment of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of BPN RI Number 5 of 2017 for land certificate checking services at the National Land Agency Office is carried out with an electronic system that is integrated online. The results of checking the land certificate online are in the form of a digitally signed document using the BsrE electronic certificate and QR code. In contrast to the results of checking before going online, where the physical certificate is stamped and dated by the Land Agency Office, thus the formulation of the problem discussed is how the legality of the physical documents for land certificates received by PPAT and the role of PPAT in checking land certificates online. This study uses normative juridical literature and analyzes legal issues regarding everything related to the object of research from library materials and positive law. The results of the study show the juridical reason that PPAT is not authorized to examine and is not responsible for the material requirements for the validity of the physical documents for land certificates as long as the PPAT performs its duties in accordance with the code of ethics and applicable laws and regulations.*

**Key words :** Land Deed Making Official; Land Rights Certificate; Electronic Checking.

**ABSTRAK**

Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2017 untuk pelayanan pengecekan sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dilakukan dengan sistem elektronik yang terintegrasi secara *online*. Hasil pengecekan sertipikat tanah secara *online* berupa dokumen yang ditandatangani *digital* menggunakan sertipikat elektronik BsrE dan kode QR. Berbeda dengan hasil pengecekan sebelum *online* yang fisik sertipikatnya mendapatkan cap serta diberi tanggal oleh Kantor Badan Pertanahan, dengan demikian rumusan masalah yang dibahas yakni bagaimanakah keabsahan dokumen fisik sertipikat tanah yang diterima PPAT dan peran PPAT melakukan pengecekan sertipikat tanah secara *online*. Penelitian ini memakai metode kepustakaan bersifat yuridis normatif dan menganalisa isu hukum mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan objek penelitian dari bahan pustaka serta hukum positif. Hasil penelitian menunjukkan alasan yuridis bahwa PPAT tidak berwenang menguji dan tidak bertanggung jawab terhadap syarat materil keabsahan dokumen fisik sertipikat tanah sepanjang PPAT melakukan tugas jabatannya sesuai kode etik dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Kata kunci :** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Sertipikat Hak Atas Tanah; Pengecekan Elektronik.

## PENDAHULUAN

Hukum tanah atau pengaturan terkait pertanahan merupakan bagian dari hukum agraria yang mempunyai dasar aturan serta pengaturan secara *lex specialis*. Peraturan pertanahan dikatakan *lex specialis* karena didalam hukum agraria berisi berbagai macam hukum sumber daya alam yakni salah satunya terkait status peruntukan hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah juga tergantung dari subjek penerima haknya, baik itu perorangan ataupun badan hukum. Status peruntuk hak tanah juga mengatur terkait pemberian luas dan lokasi tanah kepada subjek penerimanya.

Boedi Harsono memberikan keterangan bahwa “setiap hukum pertanahan ada pengaturan yang terkait semua hak penguasaan tanah. Hak penguasaan tanah yang berisikan serangkaian kewenangan, kewajiban dan larangan terhadap pemegang hak atau pemiliknnya dalam berbuat atau melakukan pengelolaan. Hak kekuasaan atas tanah itulah yang sebagai kriterium terhadap hak-hak penguasaan tanah yang diatur pada hukum pertanahan. Hak-hak penguasaan tanah itu dapat dimaknai menjadi lembaga aturan, bila belum dihubungkan menggunakan tanah dan subjek eksklusif. Hak-hak penguasaan atas tanah bisa juga artinya hubungan aturan nyata, bilamana telah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya”. (Boedi Harsosno, 2013: 262)

Seiring dengan berjalannya waktu maka akan diikuti juga penyesuaian peraturan Perundang-Undangan, hal tersebut dikarenakan aturan selalu berkembang mengikuti pola hidup masyarakat serta penyesuaian zaman. Adapun dalam mewujudkan aturan dalam membentuk hukum agraria nasional sesuai pada cita-cita dari bangsa Republik Indonesia maka dengan demikian dibuatlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok-pokok Agraria yang disingkat dengan sebutan UUPA. UUPA diciptakan sebagai dasar atau landasan untuk mewujudkan

adanya kepastian hukum tentang hak-hak atau kepemilikan atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia diikuti pula menggunakan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan UUPA tersebut. Sebelum diberlakukan UUPA tahun 1960, bukti penguasaan hak atas tanah umumnya didapatkan dengan cara turun-temurun, sebagai akibat pembuktiannya yaitu hanya memiliki dokumen berupa surat tanah secara kekeluargaan atau adat istiadat saja.

Anton Tan memberikan pendapat bahwa “di Indonesia tidak semua lahan maupun tanah telah mempunyai bukti dokumen fisik yakni sertipikat hak atas tanah. Beberapa wilayah bahkan pada kota-kota besar seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta masih terdapat masyarakat yang menguasai tanah tanpa adanya sertipikat sebagaimana dimaksud pada UUPA tahun 1960. Tanah-tanah tersebut umumnya masih dimiliki atau dikuasai menggunakan bukti hak lama . Tanah yang dikuasai dengan hak lama ini bisa dari tanah hak norma seperti girik, petok D atau ketitir. Selain berasal dari tanah hak adat istiadat, hak-hak tanah yang terdahulu bisa pula dari berasal tanah hak milik barat seperti *eigendom*, *erfpacht* serta *opstaal*”. (Anton Tan, 2014: 71)

“Konsep bahwa sertipikat merupakan suatu dokumen formal atau wajib yang digunakan menjadi instrument atau pengaturan yuridis sebagai bukti dari kepemilikan atau penguasaan hak tanah yang buat dan diterbitkan secara sah oleh instansi atau lembaga negara. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat indikasi dari adanya bukti hak yang dibuat oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran atau registrasi dan pemeliharaan tanah yang artinya suatu tanda bukti bahwa seseorang maupun badan hukum memiliki hak atas suatu bidang tanah atau beberapa bidang tanah eksklusif yang memuat dan berisikan data fisik dan data yuridis sesuai dengan informasi serta riwayat data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah”. (Ni Wayan Pipit Paidawati dan I Nengah Suharta, 2018:

2). “Belum terpenuhinya kesadaran rakyat dan adanya berbagai kendala lain, maka tanah-tanah yang belum bersertipikat tersebut masih banyak yang belum terkonversi”. (Ni Wayan Pipit Paidawati dan I Nengah Suharta, 2018: 72)

Dari riwayat sejarah perkembangan sistem regulasi pertanahan yang ada di Indonesia tersebut, yang telah beberapa kali mengalami revisi kebijakan pertanahan, sepintas perubahan regulasi pertanahan di Indonesia dari masa ke masa yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 yaitu “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah tanggung jawab Presiden”. “BPN yang dahulu dikenal menggunakan sebutan Kantor Agraria melaksanakan tugas dan wewenang dari Pemerintahan dibidang pertanahan sesuai pada ketentuan peraturan Perundang-undangan. Pada saat ini BPN yang diatur melalui peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, fungsi dan tugas berasal organisasi BPN serta Direktorat Jenderal tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabungkan pada satu forum atau Lembaga Kementerian yang diberi nama Kementerian Agraria dan Tata Ruang.”

Pasal 1 ayat (18) Peraturan Presiden nomor 30 Tahun 2015 menjelaskan “Kantor Pertanahan adalah BPN di Kabupaten/Kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor wilayah BPN”. Atas dasar tersebut yang berarti Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang menangani segala sesuatu baik mengenai pengalihan atau pun registrasi yang berkaitan dengan hak atas tanah, berada atau berkedudukan pada tiap Kota atau Kabupaten. Untuk subjek hukum dalam hal ini perorangan maupun badan hukum atau usaha dalam melakukan kepengurusan yang berhubungan dengan persoalan tanah dapat diurus di Kantor BPN

pada tingkat Kabupaten atau Kota sesuai letak objek tanah tersebut.

Dalam hal melakukan peralihan atau pendaftaran hak atas tanah dibutuhkan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang diberikan wewenang. Dalam hal ini pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dan disebut dengan “PPAT”. Sama halnya mirip dengan Kantor BPN, seseorang PPAT juga memiliki wilayah kerja pada ditiap Kabupaten atau Kota. Merujuk dari Pasal 1 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berisikan Peraturan Jabatan PPAT menjelaskan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, artinya pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik tentang perbuatan aturan tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun” dan Pasal 1 ayat 4 “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti sudah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun”.

Kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat tanah yang dimaksudkan tersebut yakni supaya sebelum transaksi pemindahan ataupun peralihan hak atas tanah dilaksanakan bisa diketahui apakah sudah terjadi perubahan data registrasi atau pendaftaran lain maupun pemeliharaan hak atas tanah yang bersangkutan. Sebelumnya pengecekan sertipikat hak atas tanah dilakukan menggunakan cara datang langsung ke tempat Kantor BPN setempat dan wajib membawa dokumen fisik sertipikat tanah, fotokopi identitas diri pemohon, surat permohonan dan surat kuasa bila permohonan dikuasakan. Tarif pengenaan biaya pengecekan sertipikat yakni sebesar Rp.50.000.- (lima puluh ribu rupiah) sebagaimana termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di

Kementerian ATR/BPN. Jika pengecekan sertipikat hak atas tanah telah selesai sertipikat bisa langsung diambil pulang dari Kantor BPN. Keaslian sertipikat hak atas tanah akan dicek sesuai peta registrasi, pendaftaran tanah, surat ukur maupun gambar situasi serta buku tanah atau warkah. Jika BPN sertipikat dinyatakan aman, tidak ada blokir, konkurensi maupun perkara, fisik sertipikat akan dicap basah serta diberi lepas oleh Kantor BPN.

Sejak dikeluarkan dan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, pada pelayanan pengecekan sertipikat hak atas tanah pada kantor BPN berubah menjadi layanan berbasis *online*. Tujuan adanya layanan *online* tersebut untuk memperingkas antrian pelayanan ditempat Kantor BPN dan mengurangi hubungan atau kontak fisik petugas pelayanan atau loket Kantor BPN dengan pengguna layanan pertanahan sehingga mengurangi peluang terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme juga pengenaan gratifikasi. PPAT juga bisa mengecek status sertipikat yang akan didaftarkan kapanpun. Selain tujuan tadi adapun manfaatnya yakni dapat memberikan kemudahan pekerjaan PPAT karena sudah terintegrasi secara *online*.

Aplikasi layanan *online* Kantor BPN artinya aplikasi yang digunakan oleh PPAT untuk melakukan pengurusan 3 (tiga) kegiatan pertanahan yang penggunaannya untuk dapat diakses dengan menggunakan *user ID* berasal masing-masing PPAT yang telah diperoleh PPAT diwaktu pembinaan atau sosialisasi PPAT *online* pada setiap Kabupaten atau Kota. *User ID* PPAT sudah terverifikasi pada Kantor BPN. Aplikasi pelayanan *online* Kantor BPN tersebut mencakup pengurusan pertanahan dalam 3 (tiga) kegiatan layanan yaitu :

1. Pelayanan peralihan hak terhadap 9 (sembilan) aktivitas/kegiatan yakni jual beli, hibah, pewarisan, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan,

pembagian hak bersama, merger, Penetapan atau Putusan Pengadilan dan juga lelang.

2. Pelayanan hak tanggungan dengan 5 (lima) aktivitas/kegiatan yakni pendaftaran hak tanggungan, subrogasi, *cessie*, merger, hak tanggungan dan roya atau penghapusan.
3. Pelayanan informasi pertanahan yakni dengan 4 (empat) aktivitas/kegiatan antara lain yakni pengecekan sertipikat tanah, Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti dan informasi Zonasi Nilai Tanah (ZNT) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

(Nopika Sari Aritonang, 2018: 6)

Dengan adanya aplikasi layanan berbasis *online* berasal Kantor BPN yang wajib dipergunakan oleh PPAT yang telah mempunyai akun terverifikasi pada Kantor BPN setempat, untuk dokumen pengecekan sertipikat hak atas tanah data yang diperlukan yakni *softcopy* berupa *scan* fisik dokumen sertipikat hak atas tanah yang nantinya oleh PPAT diunggah atau *upload* beserta KTP pemilik atau pemohon dan asli surat kuasa.

Terkait proses pengecekan sertipikat hak atas tanah yang telah diberlakukan secara *online*, keberadaan dokumen fisik sertipikat yang semula hasil pengecekan di fisik sertipikatnya bisa menerima cap basah dari Kantor BPN setempat tapi buat hasil pengecekan sertipikat secara *online* hanya mendapatkan dokumen berbentuk elektro yang ditandatangani secara *digital* menggunakan sertipikat *elektro BsrE* dan *kode QR*. Informasi hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik valid pada saat diterbitkan dengan mengkonfirmasi pencetakan dokumennya. Bila dalam waktu 7 (tujuh) hari semenjak diterbitkan hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah tidak dilakukan perbuatan kukum maka diwajibkan untuk mengajukan pengecekan sertipikat balik.

Dengan demikian keberadaan dokumen sertipikat fisik yang diterima oleh PPAT untuk dilakukan pengecekan tidak

dapat dipastikan keabsahan atau valid tidaknya suatu dokumen fisik sertipikat tanah yang diterima oleh PPAT karena dari hasil pengecekkannya telah tercantum didokumen tersendiri yang dikeluarkan dan ditanda tangani secara elektronik dari Kantor BPN sesuai letak objek sertipikat. Berbeda halnya dengan hasil pengecekan sebelum *online* yang diharuskan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat dan fisik sertipikatnya bisa mendapatkan cap basah dan diberi tanggal oleh Kantor BPN setempat.

### **METODE PENELITIAN**

Metode yang dipakai seta digunakan oleh penulis pada penyusunan jurnal ini adalah metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum atau pengaturan terhadap pertanahan yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian hukum berdasarkan data sekunder. (Amiruddin, 2004: 18). Penelitian ini juga memakai metode pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang menganalisa dari perspektif konsep hukum serta pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan Perundang-undangan dan regulasi berkesinambungan dengan isu atau topik hukum yang sedang terjadi mengenai keabsahan dokumen fisik sertipikat hak tanah terhadap peran PPAT dalam melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik.

### **PERMASALAHAN**

Berdasarkan pendahuluan yang telah jabarkan diatas dan didasarkan pada fakta-fakta yang terjadi yakni pada Kantor PPAT, yang menjadi fokus dasar untuk melakukan penelitian dan penulisan jurnal ini dengan permasalahan bagaimana Peran PPAT dalam menerapkan pengecekan sertipikat hak atas tanah pada layanan elektronik yang telah berbasis *online* dari Kantor Badan Pertanahan Nasional serta bagaimana keabsahan dokumen fisik sertipikat tanah yang diterima oleh PPAT terhadap peran PPAT dalam

melakukan pengecekan sertipikat tanah secara *online* ?

### **PEMBAHASAN**

#### **Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan**

Keseluruhan wilayah negara Republik Indonesia diadakan kegiatan registrasi atau pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster*. Dalam pelaksanaannya *recht kadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Adanya alat bukti yang berupa buku tanah yakni berupa sertipikat tanah yang berisikan dari salinan buku tanah dan surat ukur maupun gambar situasi. Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti utama dari pemiliknya terkait pada kepastian hukum hak tanah yang diperoleh ataupun riwayat perolehannya. Namun apabila timbul keraguan atau sangkalan yang menyebabkan perkara perdata maupun pidana dari kebenaran suatu dokumen fisik sertipikat tanah tersebut, maka bisa dilakukan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah melalui Pengadilan Negeri. Pengadilan mempunyai wewenang untuk memutuskan pembatalan keberadaan sertipikat hak atas tanah. Apabila terjadi suatu persengketaan yang menyangkut mengenai tanah dalam hal ini yang berhak sebagai pemilik hak atas tanah maka berdasarkan uraian diatas hakim akan membebankan pembuktian kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk mengajukan masing-masing alat buktinya.

“Bagi pihak yang hak atas tanahnya telah didaftarkan sesuai dari ketentuan peraturan dan Undang-undang yang berlaku tentu akan membuktikan sertipikat tanah sebagai alat kepemilikannya yang sah, sedangkan pihak yang hak atas tanahnya belum didaftarkan akan mengajukan alat-alat bukti yang berhubungan dengan kepemilikan dan penguasaan atas tanahnya. Alat-alat bukti lainnya yang menjadi bukti pemilikan dan penguasaan atas tanah selaku alat bukti akan dipertimbangkan kekuatan pembuktiannya oleh hakim. Akan tetapi alat pembuktian lain

tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau lengkap apabila telah didukung dengan keterangan saksi-saksi atau dengan bukti-bukti lainnya”. (I Kadek Edy Gunawan, Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani, 2020: 358-361)

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, maksud dari pernyataan kalimat tersebut yakni semua keterangan yang tercantum pada sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum atau yuridis serta harus diterima sebagai keterangan yang benar selama serta sepanjang tidak ada pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sesuai dengan ketentuan bahwa sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni menyebutkan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dalam penyelenggaraan untuk kegiatan pendaftaran tanah tergantung dari sistem publisitas yang dianut dan digunakan pada tiap negara yang bersangkutan. Penerapan sistem publisitas mengandung arti yakni sistem pembuktian yang diterapkan serta adanya pengumuman dari daftar-daftar riwayat perolehan hak tanah. Sehubungan dengan tujuan pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hukum kepada pemilik atau pemegang hak suatu bidang tanah, pada prinsipnya dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi yaitu :

#### 1. Sistem Publikasi Positif

Boedi Harsono menjelaskan, “sistem publikasi positif menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta sertipikat sebagai surat tanda bukti hak. Register atau buku tanah yang berada dalam sistem publikasi positif ini dijamin kebenarannya oleh Negara”. (Boedi Harsono, 2008: 80)

#### 2. Sistem Publikasi Negatif

“Sistem publikasi negatif yakni negara tidak menjamin akan kebenaran data yang berada di dalam fisik sertipikat, oleh karena hal tersebut belum tentu seseorang yang telah tertulis namanya pada dokumen sertipikat adalah mutlak atau sebagai pemilik pasti”. (Mhd.Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2010: 172) Urip Santo juga membeikan pendapat yakni “didalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa adanya yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut”. (Urip Santoso, 2011: 266)

“Sistem hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negatif tetapi bukan negatif murni, melainkan mengandung unsur positif atau sering disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif”, (Toga Abdian Martiananda, 2015: 8) hal tersebut dapat diketahui dari ketentuan UUPA Pasal 19 ayat 2 huruf c yang menyatakan bahwa “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Sistem publikasi negatif bertendensi positif mengandung arti yakni sertipikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat tanda pembuktian yang kuat dalam arti bahwa selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum atau terdaftar dalam sertipikat harus diterima sebagai pembuktian data yang benar serta sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur maupun buku tanah warkah yang bersangkutan.

#### **Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Untuk Setiap Perbuatan Hukum**

Sudarsono didalam buku Yunasril mengakatan, “perbuatan hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu. Jadi berdasarkan yang di ungkapkan para ahli bahwa perbuatan hukum adalah suatu

perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang di kehendaki yang melakukannya”. (Yunasril Ali, 2009: 55)

Terkait mengenai pelaksanaan pengecekan sertipikat seperti yang telah dikemukakan dan dijabarkan sebelumnya, bahwa pengecekan sertipikat hak atas tanah telah menjadi prosedur baku dalam tahapan peralihan hak ataupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris dan/atau PPAT serta proses pencatatan/pendaftarannya di Kantor BPN. (Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya dan Gunarto, 2018: 18). Fungsi dari adanya pemeriksaan kesesuaian dokumen sertipikat tanah di Kantor BPN yakni untuk mengetahui pada buku tanah atau warkah BPN, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam perkara sengketa atau sedang dibebani hak tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 ayat (13) menyebutkan “Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut”. Didalam warkah berisi berbagai berkas atau dokumen yakni baik yang harus dipersyaratkan asli ataupun berupa photokopi salinan secara umum yang terdiri dari :

- 1) Bukti peralihan yakni akta-akta yang dibuat oleh PPAT, keterangan waris, Letter c dan lain lain;
- 2) Photokopi identitas;
- 3) Berkas atau dokumen pendukung lainnya berasal dari formulir yang telah disyaratkan;
- 4) Lampiran-lampiran lainnya yang diperlukan seperti photokopi SPPT PBB tahun berjalan, bukti setoran pajak, IMB dan lain-lain.

“Warkah terkait pendaftaran tanah merupakan dokumen yang memiliki usia atau waktu yang tidak terbatas yaitu dalam arti

bahwa warkah bisa disebut sebagai “arsip hidup”. Sepanjang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat masih ada, maka warkah tersebut masih berlaku. Hal demikian dikarenakan jika suatu saat munculnya permasalahan atau sengketa yang ada kaitannya dengan tanah yang sudah disertipikatkan maka warkah memegang peranan penting sebagai penentu siapa yang benar dari pihak yang bermasalah atau perkara. Adanya warkah akan diketahui yakni apakah dalam suatu proses pengajuan sertipikat tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau tidak, diperiksa dari prosedur maupun kebenaran data-data yang diberikan. Warkah juga sebagai dokumen yang berisi sumber informasi paling dasar atau disebut juga alas dasar hingga proses sampai dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah. Adanya fungsi dari warkah tersebut sangat penting untuk menjadi alat bukti atas terbitnya sertipikat hak atas tanah”. (Bayu Prasetyo, Ikhwanul Muslim dan Rio Arif Pratama, 2019: 9)

Ketentuan mengenai adanya keharusan dilakukannya pengecekan sertipikat hak atas tanah pada Kantor BPN bertujuan agar supaya pihak yang berkepentingan sebenarnya dapat terlindungi. Apa bila sertipikat tanah yang telah diserahkan kepada PPAT yang mana nantinya akan dilakukan transaksi terkait peralihan atau perbuatan hukum, namun data yang ada dalam sertipikat tidak sesuai dengan data pada buku tanah pada Kantor BPN maupun warkah ataupun ternyata sertipikat yang menjadi objek transaksi tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan maupun diterbitkan dari Kantor BPN.

Dari adanya kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari setiap negara. Dapat tercapainya suatu kepastian hukum apabila kata dan kalimat Undang-undang atau peraturan terkait yang berada dibawahnya tersusun jelas sehingga tidak menimbulkan persepsi atau arti yang bisa timbul berbeda-beda. Kepastian hukum memiliki hubungan dan kaitan erat dengan

penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan proses dalam mewujudkan keinginan-keinginan hukum yang menjadi kenyataan. Berdasarkan penjabaran pernyataan tersebut diatas dikaitkan dengan kepastian hukum pemilikan suatu tanah, kiranya unsur pertama dan kedua dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan titik tolak terhadap pengaturan hukum tanah. Aturan yang konsisten yang dapat diterapkan berarti bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah supaya dilakukan secara sah dan pasti terkait luasnya dan batasnya sehingga mempunyai kepastian hukum.

Pemerintah dalam hal ini Kantor BPN menyatakan sudah menerapkan aturan hukum yang berlaku secara konsisten. Indikator adanya kepastian hukum disuatu negara adalah adanya Perundang-undangan yang jelas dan Perundang-undangan tersebut dijalankan dengan baik oleh hakim maupun aparat hukum lainnya serta diterapkan kepada khalayak umum atau masyarakat.

“Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yakni yang kesatu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari wewenang jabatan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu”. (Peter Mahmud Marzuki, 2008: 158) Merujuk dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yaitu dalam mendaftarkan permohonan layanan informasi pertanahan terkait pengecekan sertifikat dari Kementerian ATR/BPN saat ini telah meluncurkan pelayanan elektronik berbasis *online* yang dapat digunakan oleh PPAT, jadi PPAT maupun karyawan PPAT yang dengan membawa surat kuasa dan surat tugas tanpa perlu ke Kantor BPN.

**Peran PPAT Dalam Melakukan**

### **Kegiatan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Online**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan sebagaimana yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat segala peraturan mengenai PPAT selama menjalankan jabatannya, diantaranya syarat pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), lingkup kewenangan PPAT dan larangan bagi profesi PPAT. Setiap jabatan pekerjaan yang bernaung di bawah lembaga tentunya memiliki kode etik yang harus diterapkan, begitu pula dengan profesi PPAT. Kode etik dibuat agar segala pekerjaan yang dijalankan bisa beriringan dengan hukum yang berlaku dan tidak saling tumpang tindih selama menjalankan tugas dan wewenang.

Kode etik terhadap PPAT dimuat dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN mengenai Pengesahan Kode Etik Ikatan PPPAT Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yang dalam peraturan tersebut juga telah tercantum kewajiban PPAT selama menjalankan profesinya maupun dalam bertindak di kehidupan sehari-hari. Tentunya ada hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan PPAT, apalagi jika mengenai penyalahgunaan kewenangan PPAT. Pada dasarnya sesuai dengan kepanjangan dari PPAT itu sendiri berkaitan dengan tugas dan kewenangan PPAT adalah menjalankan proses pendaftaran tanah dengan menerbitkan atau membuat akta otentik sebagai dasar perbuatan hukum terhadap hak atas tanah.

PPAT sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membuat 8 (delapan) jenis akta sebagaimana yang termuat dalam lampiran Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 yaitu Akta Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemasukan Kedalam Perusahaan atau INBRENG, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. 8 (delapan) jenis akta tersebut sesuai dibuat harus sesuai

dengan peraturan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Akta-akta tersebut merupakan dasar peralihan hak atas tanah yang nantinya harus didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Jadi bisa dikatakan bahwa PPAT adalah spesialis akta legalitas tanah saja, maka dari itu sebelum resmi menjabat sebagai PPAT wajib dilantik oleh BPN.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah sebelum melakukan perbuatan yang menimbulkan peristiwa hukum berkaitan dengan kewenangan PPAT dalam membuat 8 (delapan) jenis akta yang termuat dari Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 yaitu Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan atau INBRENG, Akta Tukar Menukar, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. 8 (delapan) jenis akta yang dibuat oleh PPAT tersebut harus sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, maka PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat tanah, hal demikian berfungsi memberikan kepastian status atau keadaan sertipikat hak atas tanah yang bebas dari keadaan sengketa atau perkara, tidak sedang dijaminkan maupun tidak dalam keadaan penyitaan atau sita jaminan ataupun sudah terjadi adanya perubahan data yang bersangkutan. “Dari hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut sehingga PPAT dapat menentukan tindakan yang akan dilakukan atau proses untuk melanjutkan proses perbuatan hukum pada sertipikat hak atas tanah”. (Setiawan, D. A, 2018: 171)

PPAT dalam jabatannya hanya berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak dalam transaksi sebelum pembuatan akta dan juga memeriksa status atau kedudukan sertipikat tanah yang diserahkan kepadanya oleh pihak yang bersangkutan. Mengenai pendaftaran tanah yang tidak bisa dipisahkan dengan syarat dan

ketentuan yang patut dipenuhi untuk pelaksanaan pendaftaran hak tanah. Setiap perbuatan hukum dalam rangka peralihan hak dihadapan PPAT, terhadap tanah yang sudah terdaftar atau memiliki sertipikat harus terlebih dahulu atau sebelumnya dilakukan pemeriksaan kesesuaian data sertipikat di Kantor BPN setempat.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni Pasal 97 ayat 1 menyatakan bahwa “sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor BPN setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut dinyatakan bersih, sedang tidak dalam gugatan atau sengketa dan tidak ada pemblokiran maupun sita dengan itu secara otomatis akan memberikan jaminan keadaaan aman untuk kepemilikan haknya menuju tujuan dari adanya kepastian hukum. Seperti penjelasan yang telah dijabarkan sebelumnya bahwa seiring dengan perkembangan zaman sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, untuk pelayanan pengecekan sertipikat hak atas tanah pada Kantor BPN Nasional berubah menjadi elektronik. Peningkatan pelayanan jasa oleh Kenterian Agraria/Tata Ruang BPN tidak lepas dari adanya informasi elektronik.

“Terkait informasi status kepemilikan tanah atau dokumen hasil pengecekan dapat diberikan melalui media elektronik. Dalam lingkup informasi elektronik, informasi yang asli dengan salinannya tidak ada perbedaan dikarenakan informasi yang diperoleh berupa dokumen elektronik merupakan suatu penggandaan informasi yang dapat dipahami oleh beberapa orang tertentu yang mampu

memahaminya. Peningkatan ini juga tidak terlepas dari tuntutan pemanfaat teknologi yang berkembang seperti adanya *cyber notary*". (Ni Kadek Ayu Ena Widiasih, 2021: 13)

"Secara sederhana, *cyber notary* bisa diartikan sebagai pelaksanaan tugas atau kewenangan jabatan Notaris maupun PPAT secara online dan hasilnya berupa dokumen elektronik atau dengan memanfaatkan teknologi informasi. Istilah *cyber notary* juga sering digunakan untuk merujuk pada kewenangan jabatan yang diaplikasikan dalam transaksi elektronik". (Shinta Pangesti, Cynthia P. Limantara dan Grace I Darmawan 2020: 9)

"Perubahan sistem pelayanan yang dahulunya dilakukan secara manual yakni dengan cara datang langsung ke Kantor BPN dan membawa dokumen asli serta dokumen pendukung lainnya, kemudian berubah menjadi elektronik yang telah terjadi di BPN dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Untuk mendapatkan informasi elektronik terkait tanah dapat dilakukan dengan pengecekan sertipikat pada pelayanan aplikasi yang berbasis *online* sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 1 ayat (5) yang menjabarkan bahwa layanan Pengecekan Tanah adalah sebuah layanan yang dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan dan menyesuaikan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada sertipikat hak atas tanah pada data elektronik yang tersimpan melalui pangkalan data BPN". (Ni Made Rian Ayu Sumardani dan I Nyoman Bagiatra, 2021: 7) Dengan diadakan dan diberlakukan pelayanan tersebut tentu tidak lepas dari peran Pejabat PPAT dalam melakukan tugas terkait jabatannya.

Sebagaimana yang telah diketahui bahwasannya sebelum ada dan diberlakukannya aplikasi pelayanan elektronik berbasis *online* dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, permohonan pengecekan sertipikat hak atas tanah

dilakukan secara manual yaitu membawa dokumen fisik sertipikat hak atas tanah dan dokumen pendukung lainnya ke Kantor BPN setempat. Setelah adanya aplikasi layanan pertanahan yang berbasis secara *online*, dari semua berkas yang telah dilengkapi tersebut harus diinput dan di isi pada aplikasi layanan berbasis *online* Kantor BPN dengan menggunakan *user ID* PPAT yang telah terverifikasi. Jadi pada intinya dari kegiatan tersebut PPAT harus mendaftarkan sendiri dokumen terkait dan mengunggah dokumen tersebut secara *online*. Hasil dari adanya pengecekan sertipikat tanah secara elektronik dapat berupa dokumen berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertipikat elektronik BsrE dan kode QR. Informasi hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik valid pada saat diterbitkan dengan mengkonfirmasi pencetakan dokumennya dan apabila dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari saat diterbitkan pengecekan sertipikat hak atas tanah tidak dilakukan perbuatan kukum maka diwajibkan untuk mengajukan pengecekan sertipikat yang baru, dengan demikian hasil dari pengecekan sertipikat hak tanah hanya berlaku 7 (tujuh) hari sejak pencetakan dokumen. Terhadap hasil pengecekan sertipikat hak tanah secara elektronik tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat (3) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang menyebutkan "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini", namun untuk dokumen fisik sertipikatnya sendiri yang telah diterima oleh PPAT tidak dapat diketahui keabsahannya. Dengan demikian hasil pengecekan sertipikat yang diterbitkan secara elektronik terhadap tugas dan wewenang PPAT tidak berwenang menguji dan tidak bertanggung jawab atas syarat materil keabsahan suatu fisik sertipikat hak atas tanah yang diterimanya sepanjang PPAT melakukan tugas jabatannya sesuai dengan

kode etik serta peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **PENUTUP**

### **KESIMPULAN**

Segala tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat tanah pada Kantor BPN setempat guna mengetahui status dan kedudukan atas data yuridis sertipikat tanah tersebut. Saat ini telah diberlakukan proses pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik berbasis *online*. Keberadaan dokumen fisik sertipikat yang semula hasil pengecekannya bisa mendapatkan cap basah di dokumen fisik sertipikatnya oleh Kantor Badan Pertanahan setempat akan tetapi untuk hasil pengecekan sertipikat secara elektronik dapat berupa dokumen berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertipikat elektronik BsrE dan kode QR. Informasi hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik valid pada saat diterbitkan dengan mengkonfirmasi pencetakan dokumennya serta berlaku 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan dan pencetakan dokumen. Berbeda dengan hasil pengecekan sebelum *online* yang diharuskan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat dan fisik sertipikatnya bisa mendapatkan cap basah dan diberi tanggal oleh Kantor Badan Pertanahan. Dalam jabatannya PPAT tidak berwenang menguji dan tidak bertanggung jawab terhadap syarat materil keabsahan dokumen fisik sertipikat tanah yang diterimanya sepanjang PPAT melakukan tugas jabatannya sesuai kode etik dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan sertipikat fisik yang diterima oleh PPAT untuk dilakukan pengecekan *online* pada kenyataannya tidak dapat dipastikan keabsahan atau valid

tidaknya dokumen fisik sertipikat tersebut karena hasil pengecekannya sudah tercantum pada dokumen tersendiri yang dikeluarkan dan ditanda tangani secara elektronik dari Kantor Badan Pertanahan Nasional. Untuk keabsahan dokumen elektronik hasil dari pengecekan sertipikat tanah secara *online* pada dasarnya sudah merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

### **SARAN**

Aplikasi layanan *online* Kantor BPN sudah sangat efektif dan sangat membantu PPAT dalam melakukan tugas jabatannya. Jadi dengan adanya aplikasi layanan *online* dari Kantor BPN sebaiknya aplikasi tersebut diperbaharui lagi terkait kerahasiaan *database* dan sistem dalam aplikasi pelayanan harus dirancang dengan opsi atau pilihan yang bisa menyimpan kembali atau semua proses terkait pengurusan pada layanan tersebut bisa dipantau melalui aplikasi layanan *online* Kantor BPN. Dalam praktiknya PPAT sering mengalami kendala server bermasalah seperti *offline* dari Kantor BPN pusat, dengan demikian sebaiknya Kantor BPN meningkatkan kualitas jaringan internet pada setiap sistem supaya hal permasalahan jaringan demikian bisa diminimalisir dan menuju pemerintahan yang *good governance* secara transparan dan akuntabel. Terhadap dokumen fisik sertipikat hak atas tanah yang akan dilakukan pengecekan secara *online* pada aplikasi layanan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memerintahkan sertipikat tanah harus divalidasi terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan setempat dan setelah di validasi disarankan agar Kantor Badan Pertanahan setempat memberikan bukti berupa cap basah bahwa dokumen sertipikat tanah tersebut sudah di validasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Yunasril. *Dasar – dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Aritonang, Nopika Sari Aritonang. “Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya (Studi pada Kantor Notaris/PPAT di Kota Medan)”, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan 2018.
- Bayu Prasetyo, Ikhwanul Muslim dan Rio Arif Pratama. “SERTIFIKAT HAK MILIK TANPA WARKAH DI INDONESIA”, Indonesian Journal of Law and Economics Review, Vol. 3 Nomor 40. Sidoarjo, 2019.
- Gunawan, I Kadek Edy, A Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani. “KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA”, Jurnal Konstruksi Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 1 Nomor 2. Bali, 2020.
- Harsosno, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- Lubis, Yamin dan Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan 2. Bandung: CV. Mandar Maju, 2010.
- Martiananda, Toga Abdian. “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti, (Analisis Terhadap Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)”, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Putri, Chintya Agnisy, Farris Nur Sanjaya dan Gunarto. “EFEKTIVITAS PENGECEKAN SERTIFIKAT TERHADAP PENCEGAHAN SENGKETA TANAH DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH”, Jurnal Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Vol.5 Nomor 1, Semarang, 2018.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan.2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Setiawan, Agus Setiawan. “KEABSAHAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PROSES PERALIHAN KREDIT ANTAR BANK”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2 Nomor 2. Lumajang, 2018.
- Shinta Pangesti, Grace I Darmawan dan Cynthia P. Limantara. “KONSEP PENGATURAN CYBER NOTARY DI INDONESIA”, Notarial Law, Vol. 7 Nomor 12. Sidorjo, 2020.
- Sumardani, Ni Made Rian Ayu dan I Nyoman Bagiatra. “TANGGUNG JAWAB HUKUM BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERKAIT KETIDAKSESUAIAN HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT SECARA ELEKTRONIK”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06 Nomor 02. Bali, 2021.
- Tan, Anton. *The Secret Of Successful Investor And Developer*. Jakarta: PT. Elex Media Koputindo, 2014.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena. “KEWENANGAN NOTARIS DALAM MENSERTIFIKASI TRANSAKSI YANG DILAKUKAN SECARA ELEKTRONIK (CYBER NOTARY)” *Acta Comitatus*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.5 Nomor 1. Bali, 2021.