
Tinjauan Hukum Administrasi Negara Atas Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik oleh PPAT dan Notaris Gunungkidul, DIY

Asianto Nugroho¹, Audria Darel Setiawan Putri²

^{1,2}Universitas Sebelas Maret; Indonesia

Correspondence email: audriadarel1@student.uns.ac.id*, asiantonugroho@staff.uns.ac.id¹,
audriadarel1@student.uns.ac.id²

Submitted:

Revised: 2024/12/01;

Accepted: 2024/12/11; Published: 2025/02/27

Abstract

This study examines the role of PPAT and Notaries in the digital transformation of land certificates in Gunungkidul Regency, triggered by the issuance of Minister of ATR/Ka BPN Regulation No. 1 of 2021 on Electronic Certificates. The regulation's implementation is phased and has not been uniformly applied across Indonesia, including in Gunungkidul Regency. The study aims to explore the urgency of PPAT and Notaries' roles, obstacles encountered in the digital transformation process, and its implications from a State Administrative Law perspective. Using a combination of normative and empirical legal methods, the research employed qualitative descriptive analysis and normative analysis techniques. Data collection was conducted at the Wonosari District PPAT Office, the INI Wonosari Office, and the ATR/BPN Gunungkidul Regency Office. The findings highlight that PPAT and Notaries play essential roles in electronic certificate verification, electronic processing, creation of land zoning files, and land registration. Electronic certificates enhance data security, validity, and prevent duplication or forgery. However, obstacles such as limited human resource competence, inadequate office infrastructure, unintegrated data, and the need for document formalization hinder optimal implementation. External challenges include public unfamiliarity with digital technology and device ownership limitations. From the perspective of State Administrative Law, PPAT and Notarial deeds are formalized under civil law, not public law, and are not classified as unilateral acts (*beschikking*). This is confirmed by court decisions, including Decision No. 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY and Decision No. 34 PK/TUN/2001, which clarify that such deeds cannot be disputed in State Administrative Court.

Keywords

Electronic Land Certificate; notary; PPAT; State Administrative Law



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

PENDAHULUAN

Transformasi digital merupakan bagian integral dari proses teknologi yang lebih besar, yang melibatkan perubahan dalam penerapan teknologi digital pada berbagai aspek kehidupan

manusia.¹ Pemanfaatan transformasi digital dapat menciptakan peluang untuk meningkatkan kesadaran digital dan mendukung metode tradisional melalui inovasi dan kreativitas dalam teknologi produk digital.² Salah satu konsep utama dalam transformasi ini adalah penerapan sistem tanpa kertas (*paperless*), yang meningkatkan efisiensi di berbagai sektor seperti pemerintahan, komunikasi massa, seni, kedokteran, dan sains.³

Pada tahun 2024, Indonesia mulai menerapkan sertifikat tanah elektronik sebagai bagian dari agenda transformasi digital Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁴ Kebijakan ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang bertujuan untuk mencapai institusi kelas dunia. Pada tanggal 12 Januari 2024, sertifikat elektronik mulai diterapkan serentak di tingkat pusat dan kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Layanan pengurusan sertifikat tanah kini dilakukan secara elektronik untuk meningkatkan keamanan informasi dan dokumen serta menjamin transparansi proses pelayanan.⁵

Namun, penerapan kebijakan ini tidaklah mudah. Tantangan datang dari berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah, masyarakat, dan mitra kerja seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Perbedaan antara sertifikat analog dan elektronik terletak pada bentuk fisiknya: sertifikat analog berbentuk buku, sedangkan sertifikat elektronik berbentuk file digital yang dilengkapi dengan informasi tentang batasan dan tanggung jawab.⁶ Sertifikat elektronik juga menggunakan kode hash, kode QR, dan tanda tangan elektronik (TTE) untuk meningkatkan keamanan dan meminimalkan risiko pemalsuan atau transaksi ilegal.⁷

Konversi ke sertifikat elektronik mendukung budaya kantor tanpa kertas, memudahkan pemeliharaan dan pengelolaan dokumen, serta mengurangi risiko kehilangan, pencurian,

¹ Abdul Gaffar Khan, "Electronic Commerce: A Study on Benefits and Challenges in an Emerging Economy", *Global Journal of Management and Business Research: B Economics and Commerce* 16, issue 1 (2016); Erik Stolterman, Anna Croon Fors, "Information TEchnology and the Good Life", *Information systems research: relevant theory and informed practice* (2004): 689.

² Pungqi Anom Nurjaelansyah Mutaqin, M. Budi Djatmiko, "Manajemen Inovasi Media Online: Konsep Dasar, Elemen, Fungsi, dan Peranannya Mengelola Informasi di Era Digital", *AL-MIKRAJ Jurnal Studi Islam dan Humaniora* 4, no. 02 (2024): 444-453.

³ Colin Lankshear & Michele Knobel, *Digital literacies: Concepts, policies and practices*, Peter Lang, (2008): 173; Keyur Patel & Mary Pat McCarthy, *Digital transformation: the essentials of e-business leadership*, McGraw-Hill Professional (2000); Jeffrey Roy, *E-government in Canada: transformation for the digital age*, University of Ottawa Press (2006).

⁴ Onny Medaline & M. Kn, *Pembaharuan Hukum Pendaftaran Tanah: Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja*, UMSU Press (2024).

⁵ Syarifatul Hidayah, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, Aprilia Niravita, M. Adymas Hikal Fikri, "Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital", *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-199.

⁶ Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti, I Made Pria Dharsana, & Ni Made Puspasutari Ujianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi", *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 1 (2023): 91-96.

⁷ Abdullah Galih Nanda Prasetya, *Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*, Master's Thesis. Universitas Islam Sultan Agung (2022).

kebakaran, atau kerusakan dokumen fisik. Perubahan ini juga mempercepat proses pelayanan dan penandatanganan dokumen, serta memastikan otentikasi data dan integritas informasi.

Dalam proses verifikasi sertifikat elektronik, PPAT dan Notaris berperan penting untuk memastikan bahwa informasi yang diperoleh sesuai dengan pencatatan tanah. Mereka bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen hukum dan fisik selama pemeriksaan. Jika ditemukan ketidaksesuaian data, PPAT dan Notaris dapat mengajukan pemberitahuan melalui sistem layanan informasi pertanahan untuk pembaruan data atau melakukan klarifikasi dengan kantor BPN. Hasil verifikasi ini penting untuk memastikan sertifikat elektronik memiliki keabsahan hukum yang setara dengan sertifikat asli.⁸

Perbuatan hukum terkait pendaftaran tanah akibat peralihan hak, seperti jual beli, harus mendapatkan persetujuan PPAT atau Notaris berdasarkan perjanjian jual beli tanah.⁹ Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998, PPAT dan Notaris merupakan pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Tanpa kehadiran PPAT dan akta notaris, tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Urgensi peran PPAT dan Notaris sangat penting untuk mencegah tindakan sewenang-wenang dalam pembuatan akta jual beli dan menjamin keabsahan sertifikat tanah.¹⁰ Tantangan penerapan kebijakan ini berasal dari lingkup internal dan eksternal, termasuk keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur, serta pemahaman masyarakat terhadap teknologi digital.¹¹ Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis digitalisasi pelayanan pertanahan, khususnya penerapan sertifikat tanah elektronik bagi PPAT dan Notaris di Kabupaten Gunungkidul, DIY, dalam perspektif Hukum Administrasi Negara.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang didasarkan pada data sekunder yang dilengkapi dengan data primer melalui studi kepustakaan

⁸ M. Rizki Harahap, Hasim Purba, Suprayitno, "Perbandingan Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dengan Notaris Dalam Perspektif Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Pendanaan Terorisme", *JIIIC: Jurnal Intelek Insan Cendikia* 1, no. 9 (2024): 4578-91.

⁹ Siti Fuji Puziah, PAUJIAH, Siti Fuji. "Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah", *Jurnal Kebaruan* 1, no. 1 (2023): 57-64.

¹⁰ Redy Farhan Fahreza, Hasim Purba, Sutiarnoto, "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/PDT/2017)", *Law Jurnal* 5, no. 1 (2024): 71-82.

¹¹ Eny Haryati, Mia Rosmiati, Amirul Mustofa, John Chaidir Nico D. Djajasinga, Lisdawati Muda, Litafira Syahadiyanti, I Wayan Gede Suacana, Antonius Rino Vanchapo, *Pengantar Pelayanan Publik*, CV. Rey Media Grafika (2023).

dan pengumpulan data lapangan.¹² Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelusuran dokumen dan penelitian literatur terkait masalah pendaftaran tanah.

Setelah semua data terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis materi secara deskriptif kualitatif. Proses analisis ini mencakup pendeskripsian atau penjelasan terhadap materi dan data yang diperoleh dari penelitian lapangan serta literatur.¹³ Hasil pencarian terkait topik yang dibahas kemudian dianalisis secara mendalam. Tahap terakhir dari proses ini adalah penarikan kesimpulan berdasarkan hasil analisis tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) provinsi dapat menunjuk camat atau kepala desa sebagai PPAT Sementara, yang memiliki fungsi yurisdiksi serupa dengan notaris meski terdapat perbedaan dalam pembuatan akta otentik. PPAT memiliki kewenangan khusus untuk mengesahkan undang-undang terkait tanah dan properti, sementara notaris memiliki wewenang yang lebih luas dalam pembuatan akta notaris. Keduanya berwenang membuat akta-akta berkaitan dengan hak atas tanah dan rumah susun. Hak-hak tersebut meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai komersial, dan hak pengelolaan. Dalam pembuatan akta, kewenangan PPAT dan notaris didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memastikan akta tersebut sah secara hukum dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Salah satu tugas utama PPAT dan notaris adalah membantu kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah, sesuai Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Mereka bertanggung jawab untuk mengumpulkan dan memverifikasi bukti kepemilikan tanah, memperbarui catatan tanah, serta mencatat perubahan yang terjadi. Pendaftaran tanah harus mengikuti lima asas hukum, yaitu asas terbuka, asas keamanan, asas sederhana, asas keterjangkauan, dan asas mutakhir. Asas mutakhir menekankan pentingnya data yang up-to-date dan valid untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Masri yang menyebutkan bahwa implementasi pendaftaran tanah elektronik berbasis blockchain mulai dipertimbangkan untuk meningkatkan transparansi dan keamanan data sertifikat tanah. Teknologi ini berpotensi mengurangi sengketa kepemilikan karena setiap perubahan data tercatat

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, (2004): 134.

¹³ Andra Tersiana, *Metode penelitian*, Anak Hebat Indonesia (2008).

dengan jelas dan tidak dapat diubah.¹⁴

Di Kabupaten Gunungkidul, PPAT dan notaris berperan penting dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk pembuatan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses peralihan hak melibatkan pengumpulan dokumen, pembayaran pajak seperti Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta validasi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama dan BPKAD Gunungkidul. Setelah akta peralihan ditandatangani, sertifikat hak tanah diterbitkan dan dialihkan kepada pemegang hak baru dalam waktu sekitar 14 hari kerja.

Untuk meningkatkan efisiensi, Dinas Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah menerapkan transformasi digital, termasuk sistem pelayanan hipotek elektronik sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. PPAT dan notaris wajib memiliki akun di aplikasi mitra kerja yang terdaftar di *mitra.atrbpn.go.id*. Akun tersebut digunakan untuk mengakses layanan pertanahan elektronik. Mulai tahun 2024, sertifikat tanah akan dikonversi ke bentuk elektronik sebagai bagian dari modernisasi pelayanan pertanahan.

Kementerian ATR/BPN juga telah meluncurkan Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIPN) untuk mengintegrasikan data pertanahan secara nasional. SIPN menyediakan akses publik terhadap data tanah serta menggantikan sertifikat tanah analog dengan sertifikat digital. Dengan adanya SIPN, modernisasi pelayanan pertanahan diharapkan dapat meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akurasi informasi pertanahan, mendukung reformasi birokrasi serta memberi kemudahan bagi masyarakat dan pelaku usaha.

Reformasi Birokrasi Administrasi Pertanahan di Kabupaten Gunungkidul

Reformasi birokrasi dalam administrasi pertanahan di Kabupaten Gunungkidul saat ini berfokus pada penggunaan teknologi digital untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi layanan. Proses verifikasi sertifikat tanah telah sepenuhnya dialihkan ke sistem elektronik melalui aplikasi *htel.atrbpn.go.id*. Dalam sistem ini, PPAT dan notaris mengunggah berbagai dokumen seperti sertifikat tanah, akta, surat kuasa, dan KTP pemohon untuk diverifikasi secara elektronik. Setelah semua dokumen dinyatakan lengkap, sistem akan meminta pembayaran yang harus diselesaikan dalam waktu tiga hari. Keterlambatan pembayaran mengakibatkan pengajuan ditolak, sehingga harus dilakukan pendaftaran ulang.

Selain itu, hak tanggungan kini juga diproses secara elektronik sesuai dengan Peraturan

¹⁴ Esther Masri, "Kebijakan penerbitan sertipikat elektronik pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia untuk mewujudkan kepastian hukum", *Krtha Bhayangkara* 17, no. 1 (2023): 157-174.

Menteri ATR No. 5 Tahun 2020. Kreditur mendaftarkan hak tanggungan melalui aplikasi, sementara debitur memberikan konfirmasi melalui email. Apabila tidak ada koreksi yang diperlukan selama lima hari kerja, hak tanggungan diberikan secara otomatis pada hari ketujuh. Proses roya (penghapusan hak tanggungan) dilakukan setelah pinjaman dilunasi, dengan mengunggah surat roya elektronik dan mencantumkan label "TIDAK BERLAKU SETELAH ROYA" pada sertifikat tanah terkait.

Dalam penilaian tanah, Zona Nilai Tanah (ZNT) digunakan untuk menentukan harga tanah di suatu kawasan, yang juga diproses secara elektronik. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) – yang berisi informasi fisik dan yuridis tanah untuk keperluan perizinan atau jual-beli – mengikuti prosedur verifikasi serupa, yang dilakukan sepenuhnya secara digital.

Meski transformasi digital ini membawa banyak kemudahan, berbagai hambatan masih dihadapi oleh PPAT, notaris, serta Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Gunungkidul. Aplikasi sering mengalami *error* akibat banyaknya pengguna dan kapasitas dokumen yang besar. Sistem pemeliharaan sering dilakukan tanpa pemberitahuan sebelumnya, memperlambat proses kerja. Selain itu, data fisik pada sertifikat kerap tidak sinkron dengan data di kantor pertanahan, sehingga memperpanjang waktu verifikasi. Batas waktu koreksi yang hanya lima hari sering kali tidak cukup, menyebabkan banyak pengajuan ditolak secara otomatis yang berdampak pada kerugian biaya pelayanan.

Di sisi lain, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Gunungkidul menghadapi tantangan berupa seringnya terjadi error server serta koneksi internet yang lambat. Kewenangan mereka juga terbatas karena kesalahan data PPAT dan notaris harus dilaporkan ke pusat. Data peta tanah yang belum seluruhnya valid dan terintegrasi juga menjadi kendala. Selain itu, infrastruktur pendukung seperti perangkat keras, jaringan internet, dan keamanan siber masih perlu ditingkatkan. Kesiapan sumber daya manusia dalam menghadapi tantangan transformasi digital juga masih menjadi perhatian utama.

Dengan implementasi reformasi ini, diharapkan proses administrasi pertanahan di Kabupaten Gunungkidul dapat berjalan lebih transparan dan efisien meskipun berbagai tantangan yang ada harus segera diatasi.

Jabatan PPAT dan Notaris dalam Perspektif Hukum Administrasi

Dalam sejarahnya, Notaris disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar*, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* lama yang diundangkan pada Juli 1842, *Staatsblad* 20. Namun,

dalam *Wet op het Notarisambt* yang mulai berlaku pada 3 April 1999, istilah *Openbaar Ambtenaar* tidak lagi digunakan dalam Pasal 1 huruf a. Saat ini tidak dipersoalkan apakah Notaris merupakan Pejabat Umum atau bukan, tetapi ditekankan bahwa istilah *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini berarti “Publik”, bukan “Umum”. Istilah *ambt* merujuk pada jabatan publik. Jabatan notaris adalah jabatan umum yang tidak memerlukan atribut tambahan *Openbaar*. Penjelasan dalam Pasal 1 huruf a dari *New Wet op het Notarisambt* menyatakan bahwa penggunaan kata notaris sebagai *Openbaar Ambtenaar* merupakan bentuk tautologi atau berlebihan.

Sebagai pejabat publik, Notaris tunduk pada ketentuan hukum yang mengatur seluruh tugasnya. Syarat untuk menjadi Notaris diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mengharuskan kewarganegaraan Indonesia. Hal ini karena Notaris merupakan pejabat publik yang melaksanakan sebagian fungsi publik negara, khususnya dalam bidang hukum perdata.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014. Menurut Pasal 15 ayat (1), kewenangan utama Notaris adalah membuat akta otentik. Beberapa jenis akta otentik yang menjadi kewenangan Notaris atau otoritas lain meliputi:

1. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW).
2. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW).
3. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 BW).
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 WvK).
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) – (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
6. Akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 merujuk pada kewenangan yang dapat ditentukan oleh ketentuan hukum yang akan berlaku kemudian (*ius constituendum*). Jika Notaris bertindak di luar kewenangannya, produk atau akta yang dibuat menjadi tidak sah secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*). Para pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri.

Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 mencakup:

1. Membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan pengaturan yang diwajibkan atau diperlukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, serta menjamin

kepastian tanggal pembuatan, menyimpan akta, dan memberikan **grosse**, salinan, serta kutipan akta, sepanjang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus (legalisasi).

Secara umum, baik PPAT maupun Notaris sama-sama bertugas dalam pembuatan akta otentik atau dokumen resmi. Namun, Notaris memiliki wewenang yang lebih luas dan dapat menangani berbagai dokumen yang lebih kompleks. Saat ini, PPAT merupakan badan resmi yang menangani pembuatan akta tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT), PPAT diberi wewenang sebagai pejabat umum untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa PPAT memiliki yurisdiksi untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di wilayah kerjanya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM, sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT berada di bawah dua kementerian yang berbeda.

Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPAT dan Notaris merupakan jabatan publik, yang artinya mereka memiliki kewenangan dengan pengecualian tertentu. Istilah “Publik” dalam hal ini merujuk pada masyarakat umum, bukan pejabat publik dalam sektor pemerintahan yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁵

Dalam sektor pemerintahan, produk akhir adalah suatu surat keputusan atau ketetapan yang harus memenuhi ketentuan hukum administrasi negara. Jika keputusan tersebut memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat individual dan final, keputusan itu dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila terjadi sengketa dalam hukum administrasi negara, penyelesaiannya dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, 2000.

Jadi, PPAT dan Notaris adalah jabatan publik, bukan pejabat publik atau Badan Tata Usaha Negara. Keduanya merupakan profesi yang menawarkan jasa pembuatan akta di Indonesia dan termasuk dalam kategori profesional.

KESIMPULAN

Peran PPAT dan Notaris dalam transformasi digital sertifikat tanah di Kabupaten Gunungkidul meliputi beberapa aspek penting, seperti verifikasi sertifikat, pemrosesan elektronik, pembuatan file zonasi nilai tanah, dan penyusunan dokumen pendaftaran tanah. Penerapan sertifikat elektronik memiliki manfaat dalam meningkatkan keamanan dan validitas data, serta mengurangi risiko duplikasi atau pemalsuan sertifikat. Namun, pelaksanaan program sertifikat elektronik belum optimal akibat beberapa kendala. Faktor internal yang berkontribusi meliputi keterbatasan sumber daya manusia pada PPAT, Notaris, dan BPN Kabupaten Gunungkidul dalam memanfaatkan teknologi informasi secara maksimal, terbatasnya infrastruktur kantor, belum terintegrasinya data secara menyeluruh, serta perlunya formalisasi sertifikasi digital dalam bentuk dokumen saat proses verifikasi sertifikat tanah.

Selain itu, terdapat kendala eksternal yang berkaitan dengan masyarakat dan badan hukum, seperti kurangnya pengetahuan tentang penggunaan teknologi informasi dan minimnya akses terhadap perangkat digital. Faktor-faktor ini menyebabkan proses sertifikasi tanah digital memakan waktu lebih lama dan belum memenuhi standar yang diharapkan. Dari sudut pandang Hukum Tata Usaha Negara, kompetensi PPAT dan Notaris tidak termasuk dalam kewenangan pejabat administrasi publik. Hal ini ditegaskan melalui karakter akta-akta yang mereka buat, di mana akta-akta tersebut disusun berdasarkan perbuatan hukum perdata, bukan hukum publik. Dengan demikian, akta PPAT dan Notaris tidak dapat digolongkan sebagai akta *beschikking* yang bersifat sepihak dan umum. Oleh karena itu, akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara.

REFERENCES

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, 2000.
- Eny Haryati, Mia Rosmiati, Amirul Mustofa, John Chaidir Nico D. Djajasinga, Lisdawati Muda, Litafira Syahadiyanti, I Wayan Gede Suacana, Antonius Rino Vanchapo. *Pengantar Pelayanan Publik*. CV. Rey Media Grafika, 2023.
- Lankshear, Colin, dan Michele Knobel. *Digital Literacies: Concepts, Policies and Practices*. Peter Lang, 2008.

- Medaline, Onny, dan M. Kn. *Pembaharuan Hukum Pendaftaran Tanah: Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja*. UMSU Press, 2024.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Patel, Keyur, dan Mary Pat McCarthy. *Digital Transformation: The Essentials of E-business Leadership*. McGraw-Hill Professional, 2000.
- Prasetya, Abdullah Galih Nanda. *Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik pada Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*. Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Roy, Jeffrey. *E-government in Canada: Transformation for the Digital Age*. University of Ottawa Press, 2006.
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Anak Hebat Indonesia, 2008.
- Fahreza, Redy Farhan, Hasim Purba, dan Sutiarnoto. "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/PDT/2017)." *Law Jurnal* 5, no. 1 (2024): 71-82.
- Gaffar Khan, Abdul. "Electronic Commerce: A Study on Benefits and Challenges in an Emerging Economy." *Global Journal of Management and Business Research: B Economics and Commerce* 16, issue 1 (2016).
- Haryati, Eny, Mia Rosmiati, Amirul Mustofa, John Chaidir Nico D. Djajasinga, Lisdawati Muda, Litafira Syahadiyanti, I Wayan Gede Suacana, dan Antonius Rino Vanchapo. *Pengantar Pelayanan Publik*. CV. Rey Media Grafika, 2023.
- Hidayah, Syarifatul, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, Aprila Niravita, dan M. Adymas Hikal Fikri. "Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital." *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-199.
- Juliyanti, Ni Kadek Erna Dwi, I Made Pria Dharsana, dan Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi." *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 1 (2023): 91-96.
- Masri, Esther. "Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia untuk Mewujudkan Kepastian Hukum." *Krtha Bhayangkara* 17, no. 1 (2023): 157-174.
- Mutaqin, Pungqi Anom Nurjaelansyah, dan M. Budi Djatmiko. "Manajemen Inovasi Media Online: Konsep Dasar, Elemen, Fungsi, dan Perannya Mengelola Informasi di Era Digital." *AL-MIKRAJ Jurnal Studi Islam dan Humaniora* 4, no. 02 (2024): 444-453.
- Pauziah, Siti Fuji. "Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kebaruan* 1, no. 1 (2023): 57-64.
- Stolterman, Erik, dan Anna Croon Fors. "Information Technology and the Good Life." Dalam

Information Systems Research: Relevant Theory and Informed Practice (2004): 689.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

Indonesia. *Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.*

Indonesia. *Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Notaris dan PPAT.*

Indonesia. *Undang-Undang No. 2 Tahun 2014.*