



TESIS

Judul:

Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat
Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata
Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

Disusun oleh:

IQBAL AKBAR MANDIRI

NIM : 217202008

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2023

Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat Elektronik
Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Iqbal Akbar Mandiri

NIM : 217202008

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

Pengesahan

Nama	IQBAL AKBAR MANDIRI
NIM	217202008
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis	Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat Elektronik Berdasarkan Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik
Title	PPAT's role In Making Deed of Electronic Based on Permen ATR/KBPN Number 1 of 2021 Concerning Elctronic Certificates

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 27-Januari-2023.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 27-Januari-2023
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : IQBAL AKBAR MANDIRI
NIM : 217202008
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat Elektronik Berdasarkan Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21 Desember 2022

Pembimbing
Prof. Dr., Amad Sudiro, S.H.,M.H., Mkn
NIK/NIP : 10292010



KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan yang maha Esa, atas berkat dan Rahmat-Nya yang berlimpah, Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **”Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021”**.

Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka untuk memenuhi syarat untuk lulus dan mencapai gelar S2 (Strata Dua) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari tahap sempurna namu Penulis mengharapkan bahwa tesis ini dapat menjadi berguna di masa mendatang.

Dalam kesempatan ini, Penulis berterima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu dan Keluarga saya yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan, serta doa yang tulus kepada penulis
2. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.kn. Selaku Dekan fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku dosen pembimbing tesis yang selalu sabar mengarahkan penulis untuk menyelesaikan tesis ini
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H selaku ketua Program studi S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
4. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah menyumbangkan ilmu kepada penulis selama perkuliahan berlangsung sedari awal sampai dengan diselesaikannya penulisan tesis ini

5. Seluruh staff dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
6. Selvi Paramita selaku istri yang telah memberikan dukungan, perhatian dan doa yang tulus kepada penulis
7. Stevie Christopher Guggit, Rio Helmy, Anthony Robert, Angraeny Yevincia mailoa, Gabby Gloria dan juga teman-teman penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat, dukungan, doa, dan menyediakan waktu kepada penulis untuk berkonsultasi dikala mengalami kesulitan untuk menyelesaikan tesis ini

Akhir kata, Penulis hanya bisa berharap kepada Tuhan Yang Maha Esa Semoga Tuhan berkenan membalas seluruh kebaikan dari semua pihak yang telah membantu Penulis dan semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Jakarta, 21 Desember 2022

Iqbal Akbar Mandiri

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan.....	6
D. Kerangka Konseptual	9
E. Landasan Teori	20
F. Metode Penelitian.....	25
G. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II : LANDASAN TEORI	33
A. Teori Kewenangan	33
B. Teori Kepastian Hukum	39
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	49
A. Akta dan Akta Autentik.....	49
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	64
C. Sertipikat Elektronik	70
D. Wawancara	91
BAB IV : PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA	124
A. Peran PPAT Dalam Membuat Akta Terhadap Sertipikat Elektronik.....	124
B. Kepastian Hukum Akta PPAT Terhadap Sertipikat Elektronik.....	141

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	153
A. Kesimpulan.....	153
B. Saran.....	157
DAFTAR PUSTAKA	159

ABSTRAK

- (A) Nama : Iqbal Akbar Mandiri; NIM: 217202008
- (B) Judul : PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA TERHADAP SERTIPIKAT ELEKTRONIK BERDASARKAN PERMEN ATR/KBPN NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIPIKAT ELEKTRONIK
- (C) Halaman : iii + 166 halaman + 2022
- (D) Kata Kunci : Sertipikat Elektronik, Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum.
- (E) Isi Abstrak :

Penelitian ini berlandaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang merumuskan bahwa di era digitalisasi akan dilaksanakan konversi sertifikat konvensional menjadi sertifikat secara elektronik guna mengatasi adanya kasus mafia tanah yang beredar di Indonesia dan juga untuk memudahkan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana peran PPAT dalam pembuatan akta sertifikat elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dan apakah peraturan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuannya mengingat prosedur Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan tersebut cukup panjang dan tidak sederhana sehingga selain banyaknya data yang harus di isi juga sulit dipahami karena banyaknya sajian menu di dalam aplikasi tersebut. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif dengan mengumpulkan referensi studi kepustakaan dari beberapa bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku maupun jurnal atau artikel yang berkaitan dengan permasalahan sertifikat elektronik. Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah dengan adanya sertifikat elektronik maka jikalau terjadi bencana alam seperti banjir atau kebakaran yang mengakibatkan rusak atau hilangnya sertifikat konvensional maka dapat dicetak ulang secara mudah karena datanya sudah tersimpan di penyimpanan data milik BPN, dan juga sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat analog sehingga tidak mengurangi kepastian hukum pada akta yang telah dibuat oleh seorang PPAT.

- (F) Daftar Acuan : 41 (1983-2020), 8 Peraturan perundang-undangan, 1 Kamus, 5 Artikel/Jurnal
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn
- (H) Penulis : Iqbal Akbar Mandiri

ABSTRACT

- (A) *Name* : Iqbal Akbar Mandiri; NIM: 217202008
- (B) *Title* : *Role of PPAT in Making Electronic Certificate Based on Ministerial Regulation of Agrarian/Head of National Land Agency Number 1 of 2021*
- (C) *Page* :ix + 166 page + 2022
- (D) *Keywords* : *Electronic Certificate, Land Rights, Legal Certainty.*
- (E) *Contents* :

This research is based on Permen ATR/KBPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates which stipulates that in the digitalization era conversion of conventional certificates into electronic certificates will be carried out in order to overcome the existence of land mafia cases circulating in Indonesia and also to Facilitate the public in the land registration process. The problem in this study is what is the role of the PPAT in making electronic certificate deed based on Permen ATR/KBPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates and whether these regulations have been carried out in accordance with the provisions considering that the Land Office Online Service Application procedure is sufficient long and not simple so that apart from the large amount of data that must be filled in, it is also difficult to understand because so many menu items in the application. This research is conducted using normative juridical methods by collecting references to library research from several legal materials such as laws and regulations, books and journals or articles related to electronic certificate issues. The conclusion that can be drawn from this research is that with the existence of an electronic certificate, if force majeure occurs which results in damage or loss of a conventional certificate, it can be reprinted easily because the data is already stored in the BPN's database, and also the electronic certificate has the same power as an analog certificate so that it does not reduce legal certainty in a deed made by a PPAT.

- (F) *Reference* :41 (1983-2020), 8 Regulation, 1 Dictionary, 5 Article/Journal
- (G) *Lecturer*:*Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn*
- (H) *Author* :*Iqbal Akbar Mandiri*

DAFTAR SINGKATAN

2FA : 2 factor Authentication

AJB : Akta Jual Beli

BPHTB : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

BPN : BadanPertanahanNasional

HIR : Het Herziene Indonesisch Reglement

ITE : Informasi dan Transaksi Elektronik

KBBI : Kamus Besar Bahasa Indonesia

KTUN : Keputusan Tata Usaha Negara

OSS : Online Single Submission

PP : Peraturan Pemerintah

PPAT :Pejabat Pembuat Akta Tanah

PBB : Pajak Bumi Dan Bangunan

PPh : Pajak Penghasilan

SDM : Sumber Daya Manusia

UUHT : Undang-undang Hak Tanggungan

UUPA : Undang-undang Pokok Agraria