

**KEWENANGAN PPAT BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 147 UU NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA**Citra Ayuningtyas<sup>1</sup>, Lego Karjoko, Mulyanto<sup>1</sup>

Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

Email: [citraayunttt@gmail.com](mailto:citraayunttt@gmail.com)

Informasi Artikel	Abstrak
Diterima: 25-11-2022 Direview: 09-12-2022 Disetujui: 31-12-2022	Pasal 147 Undang-Undang Cipta Kerja j.o Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta secara elektronik. Keadaan tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum karena kewenangan tersebut bertentangan dengan syarat formil pembuatan akta Pasal 1868 KUHPerdara j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis mengenai kewenangan PPAT dan kekuatan pembuktian akta PPAT yang dibuat secara elektronik. Metode Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini pembuatan akta elektronik oleh PPAT tidak memenuhi syarat formil dari pembuatan akta otentik. Meski PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta elektronik berdasarkan Pasal 147 Undang-Undang Cipta Kerja j.o Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Namun kewenangan tersebut bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 karena pembuatan akta elektronik oleh PPAT telah melanggar ketentuan mengenai cara pembacaan akta dan kewajiban kehadiran fisik para penghadap. Kekuatan pembuktian akta PPAT yang dibuat secara elektronik berkedudukan sebagai alat bukti bebas. Akta elektronik harus didukung oleh suatu alat bukti lain sehingga nilainya menjadi otentik kembali. Sehingga akta elektronik berkedudukan setara dengan akta di bawah tangan.
<b>Kata Kunci</b> <i>Akta Tanah, Akta Elektronik, Kewenangan PPAT</i>	

**A. Pendahuluan**

Perkembangan dan kemajuan teknologi informasi yang demikian pesat telah menyebabkan perubahan kegiatan manusia dalam berbagai bidang (Nurita. 2012). Sebagai contoh, adanya perubahan mekanisme transaksi yang semula dengan metode transaksi berdasarkan kertas menjadi transaksi yang berdasarkan komunikasi elektronik. Pada dasarnya transaksi yang dilakukan secara elektronik dilakukan dengan tidak mempertemukan secara langsung (*face to face*) para pihak, seperti pada umumnya terjadi. Perkembangan teknologi informasi tersebut telah membawa berbagai dampak yang sangat signifikan dalam kehidupan umat manusia. Berbagai kemudahan yang ditawarkan oleh perkembangan telekomunikasi telah memungkinkan hubungan antar umat manusia dapat berlangsung secara cepat dan mudah tanpa memperhitungkan aspek ruang dan waktu.

Jika dikaitkan dengan hukum, saat ini terdapat berbagai penyedia jasa hukum secara online, seperti halnya Justika.com, PopLegal, Lawgo, dan Klinikhukum.id. Adapun sebenarnya masih terdapat beberapa penyedia jasa hukum selain yang Peneliti sebutkan diatas. Keempat jasa hukum yang disebutkan diatas sama-sama memberikan pelayanan konsultasi hukum kepada masyarakat, selain itu mereka juga menyediakan pengacara jika ada masyarakat ingin berperkara. Hal ini membuktikan bahwa hukum pun saat ini sudah mampu dijamah oleh teknologi.

Kemajuan teknologi informasi ini juga akan berdampak pada kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang perlahan-lahan akan berubah di masa depan, sesuai dengan tuntutan masyarakat modern dan kemajuan zaman yang berkembang pesat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat menjadi PPAT) adalah pejabat

**SALINGDIDIK IX 2022****Sains, Lingkungan dan Pendidikan**

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Salim Hs. 2016). Keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat menjadi PP No. 24 Tahun 1997), bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Secara khusus keberadaan PPAT diatur Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), dalam Pasal 1 angka (1) disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berkaitan dengan itu, Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menjelaskan Akta PPAT yang dibuat adalah akta otentik mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Berdasarkan uraian diatas maka, dapat dilihat bahwa dalam berbagai peraturan di Indonesia PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik

Selama ini PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya untuk membuat akta otentik adalah dengan cara konvensional. Adapun cara yang dimaksud adalah dengan metode tatap muka dengan penghadap, kemudian membuat akta dengan bahan kertas. Namun, saat ini telah lahir Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan UU No. 11 Tahun 2020) pada Pasal 147 menyatakan bahwa: “tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik”. Pada pasal tersebut hal yang menjadi perhatian yaitu pembahasan terkait bahwa akta peralihan hak dapat berbentuk elektronik, hal ini berarti akta PPAT bisa dibuat secara elektronik. Menindaklanjuti dari pasal tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) juga membahas hal yang sama, disebutkan dalam Pasal 86 bahwa pembuatan akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik bahkan, yang lebih mengejutkan pada bagian penjelasan mengenai pasal tersebut tertulis cukup jelas.

Terbukanya peluang mengenai pembuatan akta PPAT secara elektronik melalui Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 dan Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 menjadi sebuah terobosan besar. Ini karena sesuai yang disebutkan diatas bahwa selama ini, pembuatan akta PPAT hanya dilakukan secara konvensional, tidak melalui cara elektronik. Hal ini pun juga disampaikan Musriadi selaku Direktur Pengaturan Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan PPAT dalam Konferensi Wilayah IPPAT Provinsi Sumatera Barat, beliau menyampaikan bahwa saat ini arah dalam pembuatan akta oleh PPAT mengarah kepada pembuatan akta yang dilakukan secara elektronik. Ini pun juga terbukti dengan munculnya beberapa peraturan yang mendukung hal tersebut yaitu UU No. 11 Tahun 2020, PP No. 18 Tahun 2021 bahkan pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang perubahan tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya akan disingkat menjadi UU ITE) juga memungkinkan alat bukti secara elektronik.

Penggunaan kata “dapat” dalam Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 dan Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 mensiratkan bahwa terdapat opsi pilihan. Maksudnya disini, akta bisa saja berbentuk secara konvensional tapi, bisa juga secara elektronik. Penggunaan kata dapat menunjukkan akan ada dualisme cara dalam pembuatan akta PPAT, yaitu konvensional dan elektronik. Musriadi selaku Direktur Pengaturan Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan PPAT dalam Konferensi Wilayah IPPAT Provinsi Sumatera Barat juga menyampaikan untuk ke depannya akta PPAT akan dibuat secara elektronik. Hal yang menjadi titik permasalahan dalam

pembuatan akta PPAT elektronik adalah perihal syarat formil dalam pembuatan akta PPAT elektronik. Pada Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT harus dibacakan secara jelas, dihadiri oleh dua orang saksi, dan ditanda tangani saat itu juga. Jika, akta dibuat secara elektronik maka pemenuhan syarat formil ini juga dipertanyakan. Kemudian akan berbenturan pula pada Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata pembuatan akta otentik dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka, apabila akta dibuat secara elektronik akan berbenturan dengan ketentuan pada Pasal 1868 KUH Perdata, karena berhadapan dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah berhadapan secara fisik. Terdapatnya benturan atau konflik norma dengan UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 dengan dengan Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Kemudian lagi di pada persidangan sendiri berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Elektronik sebagai kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut SEMA Nomor 1 Tahun 2014) mengakui dokumen elektronik untuk kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali, bukan untuk alat bukti persidangan dan penyerahan dokumen oleh pengadilan tingkat pertama dilakukan melalui fitur komunikasi data dan tidak melalui perangkat *flash disk/compact disk* kecuali dalam keadaan khusus. Dengan demikian dapat diketahui bahwa dokumen elektronik bukan untuk alat bukti persidangan. Maka, pembuatan akta PPAT secara elektronik semakin menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka, dirumuskan dan dibatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan artikel ini. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut: Bagaimana kewenangan PPAT dan Bagaimana Akta PPAT yang dibuat secara elektronik. Tujuan dan kegunaan penelitian diantaranya adalah untuk menganalisis kewenangan PPAT dan kekuatan pembuktian Akta PPAT yang dibuat secara elektronik.

## **B. Metode Penelitian**

Metode Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis data menggunakan teknik analisa kualitatif dengan menggunakan logika deduktif dalam menarik kesimpulan.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris:

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undang dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik , menjamin

**SALINGDIDIK IX 2022****Sains, Lingkungan dan Pendidikan**

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.

- 2) Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- 3) Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
  - f. Membuat akta risalah lelang.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari Notaris. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian harta bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang

berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian diatas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

## **2. Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Pembuatannya Secara Elektronik**

Seiring berjalannya waktu kita memasuki pada era digital. Manusia secara umum memiliki gaya hidup baru yang mana tidak bisa dilepaskan dari perangkat yang serba elektronik. Teknologi pada saat ini menjadi alat yang bisa membantu sebagian besar kebutuhan manusia. Edmon Makarim mengemukakan bahwa secara alamiah, manusia tidak mungkin dilepaskan dari kemajuan teknologi, yang tujuannya untuk memudahkan kehidupannya (Makarim, 2004).

Perkembangan teknologi di berbagai bidang khususnya bidang informatika yang memudahkan seseorang untuk berinteraksi dengan orang lain khususnya dalam hubungan hukum antara para pihak tersebut. Kemajuan teknologi informasi ini juga akan berdampak pada kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang perlahan-lahan akan berubah di masa depan, sesuai dengan tuntutan masyarakat modern dan kemajuan zaman yang berkembang pesat. Hal ini kemudian di dukung dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik).

Akibat dari perkembangan zaman ini, berimbas pada PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya untuk membuat akta otentik, sebagaimana diketahui dalam pembuatan akta PPAT adalah dengan cara konvensional. Adapun cara yang dimaksud adalah dengan metode tatap muka dengan penghadap, kemudian membuat akta dengan bahan kertas. Namun, lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan UU No. 11 Tahun 2020) pada Pasal 147 menyatakan bahwa:

Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.

Pada pasal tersebut hal yang menjadi perhatian yaitu pembahasan terkait bahwa akta peralihan hak dapat berbentuk elektronik, hal ini berarti akta-akta PPAT bisa dibuat secara elektronik. Menindaklanjuti dari pasal tersebut berselang satu tahun lahir Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) juga membahas hal yang sama, disebutkan dalam Pasal 86 bahwa pembuatan akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik Terbukanya peluang mengenai pembuatan akta PPAT secara elektronik melalui Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 dan Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 menjadi sebuah terobosan besar. Ini karena sesuai yang disebutkan diatas bahwa selama ini, pembuatan akta PPAT hanya dilakukan secara konvensional, tidak melalui media elektronik. Hal ini pun juga disampaikan.

Musriadi selaku Direktur Pengaturan Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan dan PPAT dalam Konferensi Wilayah IPPAT Provinsi Sumatera Barat, beliau menyampaikan bahwa saat ini arah dalam pembuatan akta oleh PPAT mengarah kepada pembuatan akta yang dilakukan secara elektronik. Ini pun juga terbukti dengan munculnya beberapa peraturan yang

**SALINGDIDIK IX 2022****Sains, Lingkungan dan Pendidikan**

mendukung hal tersebut yaitu UU No. 11 Tahun 2020, PP No. 18 Tahun 2021 bahkan pada UUIE juga memungkinkan alat bukti secara elektronik. Dari Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 akta PPAT bisa dibuat dengan cara elektronik. Penggunaan kata “dapat” pada Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 dan pada Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021, memberikan makna adanya pilihan. Berdasarkan KBBI kata dapat berarti mampu; sanggup; bisa; boleh; mungkin. Dari pengertian tersebut akibat hukum dari lahirnya Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 adanya dualisme dalam pembuatan akta PPAT. Dualisme ini dipahami sebagai bentuk ketidakpastian hukum, karena terdapat pilihan dalam pembuatan akta oleh PPAT.

Melalui adanya Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 justru wujud bahwa hukum tidak mampu memberikan kepastian. Terlebih lagi, pada dua peraturan tersebut tidak dijelaskan mengenai mekanisme pembuatan akta elektronik PPAT. Akta elektronik didefinisikan sebagai perikatan atau hubungan hukum yang dilakukan secara elektronik. Hal ini dilakukan dengan memadukan jaringan (*networking*) dari sistem informasi berbasis komputer dengan sistem komunikasi pada jaringan serta jasa telekomunikasi (*telecommunicated based*), yang difasilitasi oleh jaringan internet (Purnomo. 2013).

Secara umum akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris. Baik Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris Tanah mempunyai kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacanya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya. Sebuah akta otentik dapat kehilangan otentisitasnya apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1868 KUH Perdata dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdata yaitu:

Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak Menurut pasal 1869 KUHPerdata ada tiga faktor yang membuat suatu akta otentik berubah kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan tidak diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu:

- 1) Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang
- 2) Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap
- 3) Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya

Terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdata adalah karena apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dikaitkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka, syarat formil pembuatan akta otentik menurut peneliti adalah sebagai berikut:

- 1) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang
- 2) Dihadiri oleh para pihak
- 3) Dihadiri oleh 2 orang saksi
- 4) PPAT membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi
- 5) Ditandatangani semua pihak
- 6) Kedudukan ppat di daerah kabupaten atau kota;

Jika salah satu saja syarat tersebut tidak terpenuhi, akan mengakibatkan akta PPAT yang bersangkutan cacat formil, sehingga suatu akta yang dibuat oleh PPAT tidak termasuk pada kategori akta otentik, melainkan termasuk pada kategori akta bawah tangan. Bentuk pertanggungjawaban terhadap suatu akta yang cacat hukum oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbagi atas 2 yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Dalam tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada seorang PPAT yaitu tanggung jawab administrasi, perdata dan pidana (Christin. 2017).

Pembuatan akta oleh PPAT yang dilakukan secara elektronik menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata pembuatan akta otentik dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka, apabila akta dibuat secara elektronik akan berbenturan dengan ketentuan pada Pasal 1868, KUH Perdata karena berhadapan dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah berhadapan secara fisik. Terdapatnya benturan atau konflik norma dengan Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 dengan dengan Pasal 1868 KUHPerdata j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT yang dibuat secara elektronik maka akan menyebabkan cacat secara formil yang menyebabkan aktanya hanya setara dengan akta di bawah tangan dan tidak bersifat otentik.

Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta secara elektronik. Beriringan dengan pembahasan ini, dalam pelaksanaan tugas PPAT saat ini pendaftaran hak tanggungan mulai dilakukan secara elektronik. Keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Pasal 10 Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 menyebutkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan, berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT didaftarkan secara elektronik.

Adapun pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, terlihat dari Pasal 10 Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020:

- 1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
- 2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- 3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- 4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik telah memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik (Simatupang. 2022). Hubungan antara PPAT, kreditur dan debitur dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah (Nurwulan. 2021). Pada pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, APHT sebagai akta yang dibuat oleh PPAT tetap dibuat secara fisiknya, atau pada metode konvensional. Hanya yang berubah pada prosedur pendaftarannya saja.

# SALINGDIDIK IX 2022

## Sains, Lingkungan dan Pendidikan

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas yang maksud dengan akta elektronik adalah pembuatan atau prosedur mekanisme pembuatan akta yang sepenuhnya dilakukan dengan bantuan internet. Sehingga pada kondisi seperti ini, tidak bisa dikatakan bahwa PPAT telah membuat akta secara elektronik karena yang dilakukan PPAT hanya sebatas pendaftaran akta saja. Sehingga otomatis status APHT yang dibuat PPAT masih berstatus sebagai akta otentik karena tidak melanggar Pasal 1868 KUHPerdara j.o Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998, tidak ada syarat formil yang melanggar. Hal ini juga sekaligus menunjukkan bahwa Pasal 147 UU No. 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP No. 18 Tahun 2021 masih belum jelas penggunaannya atau mekanismenya seperti apa.

Dari keseluruhan paparan-paparan di atas dapat diketahui bahwa pembuatan akta secara elektronik oleh PPAT akan melanggar syarat formil dalam pembuatan akta PPAT seperti dalam hal pembacaan akta, kehadiran para pihak dan kehadiran saksi yang berimbas kepada terdegradasinya akta yang dibuat PPAT menjadi akta bawah tangan dan membuat PPAT terkena sanksi yang berat seperti pemberhentian. Kewenangan PPAT yang terbaru dengan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tidak bisa dikategorikan pembuatan akta secara elektronik. Hal ini karena hakikatnya pembuatan akta masih dilakukan secara manual atau secara konvensional, yang berubah hanya sistem inputnya saja yakni mengenai tata cara dari pendaftaran hak tanggungan.

### D. Simpulan

Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

Pembuatan akta elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi syarat formil dari pembuatan akta otentik. Meski Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta elektronik berdasarkan Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja j.o Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Namun kewenangan tersebut bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pembuatan akta elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melanggar ketentuan mengenai cara pembacaan akta dan kewajiban kehadiran fisik para penghadap.

### E. Ucapan Terima kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada *reviewer* dan editor anonim yang telah memberikan umpan balik yang membangun sehingga naskah ini menjadi layak menjadi artikel ilmiah untuk dibaca dan dikutip.

### F. Daftar Pustaka

Christin Dona. 2017. Analisis Atas Diketuinya Cacat Yuridis pada Akta Jual Beli Tanah dan Rumah yang Dibuat oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/PDT/2015). *Artikel dalam "Premisse Law Journal"*.

HS Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.



**SALINGDIDIK IX 2022****Sains, Lingkungan dan Pendidikan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Makarim Edmon. 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*. Jakarta: Raja Grafindo.

Nurita R.A. Emma. 2012. *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Nurwulan Pandam. 2021. Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *urnal Ius Quia Iustum*, 1 (28).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Serfiyani, Hariyani, dan Purnomo. 2013. *Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Simatupang Frans Meyer. 2022. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Recital Review*, 4 (1).

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2010 tentang Dokumen Elektronik sebagai kelengkapan Permohonan Kasasi dan Peninjauan Kembali

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang perubahan tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris