

## Analisis Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik Pada Sertifikat Hak Tanggungan

Gabriel Amadeus Sitompul<sup>1</sup>, Albert Lodewyk Sentosa Siahaan<sup>2</sup>

<sup>12</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan Medan

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

### Abstract:

This research aims to find out how the validity and correctness of electronic documents issued by PPAT and to find out how legal protection against PPAT as the person responsible for the validity and correctness of electronic documents. The type of research that will be used in this research is descriptive normative legal research. The type of data used in the research is qualitative data. The data sources used in this research are secondary data sources. The data collection technique used in this research is using secondary data with the library material method. The approach used in this research is a statutory approach. Literature study (library research) is the study of written information about the law that comes from various sources and can be widely published and is needed in normative legal research. The research approach used in this thesis research is qualitative research. This thesis research uses descriptive analysis techniques where the use of qualitative approaches to secondary data. The results showed that the statement of validity and correctness of electronic documents issued by PPAT is valid and must be the responsibility of PPAT based on the provisions of Article 10 paragraph (4) of the Government Regulation on Agrarian and Spatial Planning or the National Land Agency Number 5 of 2020 and legal protection for PPAT is limited to formal responsibility only. PPAT is not responsible in the event of falsification of documents provided by the client.

### Article History

Received September 02, 2024  
Revised September 09, 2024  
Accepted 12 September 2024  
Available online 15 Sept. 2024

### Keywords:

Land Deed Official; Legal Validity;  
Legal Protection; Electronic Documents.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.13820039>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



## PENDAHULUAN

Pengaturan pembebanan hak tanggungan saat ini telah mengalami transformasi guna menyelesaikan berbagai problematika yang lahir seiring dengan perkembangan zaman. Hal ini sejalan dengan salah satu adagium hukum yang berbunyi: *het recht hink achter de feiten aan*, yang berarti hukum selalu berjalan tertatih-tatih mengejar perubahan dalam masyarakat. Perkembangan hukum dalam pembebanan hak tanggungan di Indonesia ditandai dengan adanya pengaturan layanan hak tanggungan secara elektronik. Selain layanan hak tanggungan secara elektronik, terdapat pula 3 (tiga) layanan pertanahan lainnya di Indonesia yang juga telah berbasis elektronik. Layanan tersebut seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pemeriksaan Sertifikat Tanah.<sup>1</sup>

Layanan hak tanggungan elektronik dilatarbelakangi oleh upaya pemerintah untuk meningkatkan peringkat *Ease of Doing Business* (EODB) Indonesia.<sup>2</sup> Layanan hak tanggungan elektronik merupakan persiapan untuk menuju Kantor Pertanahan dengan *e-office* dan *zero warkah*.<sup>3</sup> Layanan hak tanggungan elektronik didasarkan kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 9/2019). Akan tetapi, Permen ATR/KBPN 9/2019 belum mengatur hak tanggungan secara komprehensif. Oleh karena itu,

<sup>1</sup> Guntur, I G. N., et.al. (2021). *Berbenah untuk Masa Depan Indonesia: Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif*. Yogyakarta: STPN Press.

<sup>2</sup> Waluyo, D. (2019, September). *Beri Layanan Terpadu*, ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik. <https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/406718/beri-layanan-terpadu-atr-bpn-luncurkan-layanan-elektronik>

<sup>3</sup> Alexander, H. B. (2020, April). Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen. <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-hak-tanggungan-elektronik-tembus-50-persen>

pada tanggal 8 April 2020 diundangkan dan diberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 5/2020). Permen ATR/KBPN 5/2020 mencabut dan menyatakan Permen ATR/KBPN 9/2019 tidak berlaku. Akan tetapi, pelayanan hak tanggungan elektronik baru diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan Indonesia pada tanggal 8 Juli 2020. Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN, Yulia Jaya Nirmawati menyatakan bahwa pada tanggal tersebut pula hak tanggungan konvensional secara resmi ditutup.<sup>4</sup>

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik berupa *scan*. Sertifikat yang dikeluarkan dalam Hak Tanggungan elektronik berupa Sertifikat Hak Tanggungan elektronik dengan tanda tangan elektronik.<sup>5</sup>

Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KBPN 5/2020 memberikan pengertian pelayanan hak tanggungan elektronik, serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan hak tanggungan elektronik terdiri dari beberapa jenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN 5/2020, diantaranya pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, dan koreksi data. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan sendiri untuk saat ini berlaku secara online atau melalui sistem HT-el. Pendaftaran Hak Tanggungan sebelum berlakunya PMA Nomor 2 Tahun 2020 yaitu diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang UUHT di mana “PPAT berperan dan ikut serta dalam proses pendaftaran hak tanggungan berdasarkan kuasa dari Kreditor. Dalam UUHT tidak secara tegas menyebutkan siapa yang berkewajiban melakukan pendaftaran Hak Tanggungan”. Berbeda dengan pendaftaran hak Tanggungan secara elektronik di mana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 di mana pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik sesuai dengan “Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 adalah pengguna terdaftar, yang dimaksud dengan pengguna terdaftar yaitu meliputi yang pertama kreditor, yang merupakan perseorangan atau badan hukum sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan yang kedua PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak yang dapat mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el disebutkan secara jelas yaitu Kreditor dan PPAT.”

Merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (4) huruf b Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) bahwa dokumen yang dibuat dalam bentuk akta notaris tidaklah termasuk dalam informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Sehingga akta minuta Notaris/PPAT yang diubah sebagai Dokumen Elektronik dengan menggunakan proses *scanning* melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik tidak memperoleh kekuatan hukum sebagai bukti yang sah menurut ketentuan UU ITE. Karena berdasarkan UU ITE Pasal 5 ayat (1) UU ITE, menyatakan bahwa: “Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” dan dilanjutkan dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE, menyatakan bahwa :

*“Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:*

*a) Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis;*

<sup>4</sup> Bahfein, S. (2020, Juli). Hak Tanggungan Elektronik Resmi Berlaku di Indonesia <https://properti.kompas.com/read/2020/07/09/102149221/populer-properti-hak-tanggungan-elektronik-resmi-berlaku-di-indonesia>

<sup>5</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>

b) Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.”

Ketentuan dari Pasal 5 ayat (4) huruf b diatas, maka APHT yang dibuat oleh PPAT yang diubah sebagai dokumen elektronik dengan *scan* dalam Hak Tanggungan Elektronik dianggap tidak dapat menjadi alat bukti yang sah, sehingga keautentikan dari akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam hal ini tidak terpenuhi.

Sebagaimana dijelaskan diatas tentunya akan menjadi tidak adanya kepastian hukum dan keautentikan akta minuta yang diubah sebagai dokumen elektronik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Hak Tanggungan Elektronik akan ada ketidakjelasan serta ketimpangan dalam keabsahan akta tersebut, karena akta itu dikatakan autentik kalau dibuat secara tertulis serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris dan untuk keperluan legalitas maka para penandatangan akta harus datang menghadap Notaris/PPAT dan membacakan akta dihadapan para pihak untuk menjelaskan isi dan maksud akta tersebut agar para pihak mengerti dan tidak menjadi multitafsir setelah dibacakan akta oleh Notaris/PPAT.<sup>6</sup> Namun, di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 penyampaian APHT dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik dengan menggunakan dokumen elektronik.

Penyelenggaraan sistem HT-el saat ini masih terbatas dan diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan data pendukung yang ada pada kantor pertanahan, dalam melakukan pendaftaran HT-el adapun salah satu syarat wajib yaitu klien atau pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan dan dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dan hanya dapat dikeluarkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini PPAT bertanggung jawab besar dan harus sangat berhati-hati sebelum mengeluarkan surat pernyataan tersebut, PPAT memiliki peran yang sangat penting karena PPAT mengeluarkan surat pernyataan yang berisi pernyataan PPAT sendiri didalamnya dimana menyatakan bahwa dokumen-dokumen yang diterima oleh PPAT adalah benar dan sesuai aslinya, jika hal tersebut benar adanya.<sup>7</sup>

Surat pernyataan tersebut menyatakan bahwa dalam hal ini PPAT bertanggung jawab atas dokumen-dokumen yang telah diupload dalam proses pendaftaran hak tanggungan dan PPAT menjamin dengan benar bahwa dokumen yang mereka terima keseluruhan adalah benar. Namun dalam praktiknya apakah nantinya pihak yang melimpahkan pertanggungjawaban terhadap PPAT berargumen sebagaimana mestinya tanggungjawab PPAT atau tidak, kecuali apabila perbuatan tersebut memang dapat dibuktikan adanya dan harus benar-benar dibuktikan juga dengan teori pembuktian atau pembuktian dengan hukum acara perdata, serta mengenai kedudukan dan fungsi serta tanggung jawab PPAT dalam perbuatan hukumnya dan PPAT yang menjalankan sebagian wewenang pemerintah dan suatu jabatan kepercayaan yang telah diberikan.

Pada penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Pratama, dkk<sup>8</sup> yaitu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa tentang pertanggungjawaban Notaris/PPAT akibat pembatalan sertifikat karena adanya unsur pemalsuan dalam Putusan Pengadilan Nomor 2717 K/Pdt/2013. Lalu, penelitian selanjutnya Pipit Saputri Utami yaitu, Notaris/PPAT harus memastikan bahwa penghadap telah membayar pajak, karena pajak sebagai sumber penerimaan dana yang penting bagi negara dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Penelitian terakhir yang di kemukakan Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko<sup>9</sup> yaitu, Notaris/PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan oleh negara dan masyarakat, oleh karena itu Notaris/PPAT harus memberikan pelayanan jasa hukum dengan jujur dan profesional sesuai kewenangan yang diatur. Adanya perbedaan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria/ Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dan sesudah adanya Peraturan Menteri

<sup>6</sup> Dwi Merlayani, dkk, Kewajiban Membacakan akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 9 No. 01, 2020, hlm.

<sup>7</sup> Dinar Fatmawati Fatmawati, ‘Analisis Heurmeunitika Good Governance Dalam Layanan Publik Terhadap Perkaban ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan’, Jurnal Indonesia Sosial Teknologi, 2.5 (2021).

<sup>8</sup> Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, and Irma Cahyaningtyas, ‘Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan’, Notarius, 12.1 (2019)

<sup>9</sup> Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, ‘Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakan Dalam Melaksanakan Tugas Jabatan’, Jurnal Education And Development, 9.4 (2021).

Agraria tersebut maka menimbulkan perbedaan pula terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam melakukan atau menjalankan perannya terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan khususnya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik atau HT-el.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum deskriptif normatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian dengan menggambarkan sebuah penelitian hukum secara kompleks dan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.

### **Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah jenis data data kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder. Untuk mendapatkan data yang akurat mengenai jawaban permasalahan penelitian ini, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi pustaka.

### **Cara Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder dengan metode bahan pustaka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Studi kepustakaan (*library research*) yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dapat dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi kepustakaan dilakukan dalam langkah untuk dapat menghasilkan data sekunder, yaitu melaksanakan kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca, mencatat dan memahami buku-buku, jurnal dan artikel yang berhubungan dengan pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan surat pernyataan keabsahaan dan kebenaran dokumen elektronik.

### **Jenis Pendekatan**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif memiliki arti penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.<sup>10</sup> Melalui pendekatan ini, penulis berharap dapat mengumpulkan dan menginterpretasi data primer dan sekunder. Peneliti memahami, mengkaji dan mencermati peraturan-peraturan dan dokumen-dokumen yang berhubungan langsung dengan permasalahan pada penelitian skripsi ini dan diharapkan dapat menemukan solusi penyelesaian atas permasalahan yang menjadi rumusan dari penelitian skripsi ini.

### **Analisa Data**

Penelitian skripsi ini menggunakan Teknik analisis deskriptif dimana penggunaan pendekatan kualitatif terhadap data sekunder. Teknik ini merupakan teknik yang dimana peneliti menyajikan data secara sistematis dan memperoleh uraian kalimat yang mudah dipahami yang dapat diterapkan didalam penyelesaian rumusan masalah pada penelitian skripsi yang diteliti ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahaan dan Kebenaran Dokumen Elektronik yang Dikeluarkan oleh PPAT**

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT memiliki tugas pokok guna melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh beberapa macam hal, diantaranya ialah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah, Hak

<sup>10</sup> Moleong Lexy J, 2006, Metode Penelitian Kualitatif, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, hlm. 6.



Milik, Hak Tanggungan, dan Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. PPAT memiliki peran yang cukup besar berkaitan dengan pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber pendapatan negara yang membantu pembangunan negara. PPAT memiliki kewenangan terbatas yaitu menangani permasalahan pembuatan akta yang berhubungan erat dengan tanah, dan memiliki lingkup kerja yang cukup terbatas. Peraturan Pemerintah Pasal 2 Angka 1 Nomor 37 Tahun 1988 menyatakan bahwa dalam menjalankan tugas terkait pembuatan akta tanah sebagai bukti pendaftaran tanah, PPAT wajib bertindak mandiri, jujur, netral/tidak berpihak, serta bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuat yang dapat digunakan sebagai bukti dan memiliki kekuatan dan kepastian hukum.<sup>11</sup>

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan yang menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat alat bukti berupa akta autentik atas permintaan para pihak yang datang menghadap. Sehingga harus dipahami dan dimengerti, notaris/ppat dalam menjalankan jabatannya merupakan sebagian tugas negara yang mempunyai kewenangan utama untuk membuat akta autentik atas permintaan para pihak digunakan sebagai alat bukti yang sempurna, dalam hal ini notaris/ppat diperkenankan untuk memberikan akta/dokumen hukum sehubungan dengan pembuatan akta autentik elektronik demi tercapainya kepastian hukum agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Produk hukum yang dikeluarkan oleh PPAT adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek (BW)* dirumuskan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Penyuluhan hukum yang harus diberikan oleh seorang PPAT harus berdasarkan keyakinan dalam bidang yang dikuasai dan dalam batas-batas kemampuannya. Keahlian hukum dalam bidangnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan-peraturan ini merupakan pedoman apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan oleh seorang PPAT dalam pembuatan akta. Inilah salah satu faktor yang membedakan pekerjaan notaris dengan pekerjaan praktisi-praktisi hukum yang lain. Kedudukan PPAT sebagai suatu jabatan yang terhormat dan memiliki peran sangat penting dalam masyarakat tentunya mengharuskan siapa yang memangku jabatan tersebut memiliki kualitas yang mumpuni baik secara keilmuan maupun kepemimpinan.

Dalam menjalankan jabatannya secara profesional dirasakan semakin penting karena kedudukan PPAT sebagai pejabat umum berhadapan langsung dengan kepentingan masyarakat dalam memberikan bantuan pelayanan atau jasa. Apabila hal tersebut tidak diberikan secara baik atau profesional, maka nantinya terdapat pihak yang dirugikan sebagai akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian yang telah diperbuat oleh notaris.

PPAT merupakan salah satu komponen penyelenggaraan pelayanan HT-*el* yang memanfaatkan/menggunakan sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Dalam pendaftaran HT yang dilakukan secara elektronik, permohonan pendaftaran diajukan oleh kreditur, sedangkan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik.

Tanggung jawab PPAT dalam menjalankan profesi tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam kelompok yaitu tanggung jawab etik atau tanggung jawab yang berhubungan dengan etika profesi, serta tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum yang dimaksud adalah tanggung jawab yang berdasarkan pada hukum administrasi hukum perdata, hukum pidana maupun hukum.<sup>12</sup> Dalam menjalankan kewajibannya ada kemungkinan terjadinya suatu kekeliruan yang bersifat administratif yang biasa disebut dengan maladministrasi. Sehingga pada kondisi seperti ini pertanggungjawaban administratif dapat diajukan terhadap pejabat PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib bersikap teliti dan hati-hati dalam tugasnya membuat akta autentik. PPAT wajib memiliki kemampuan profesional

<sup>11</sup> Febrina. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena,SH). *Petita*, 1(1), 123–156.

<sup>12</sup> Triyono. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat A. kta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implika. si Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 17(2), 167–192.

berkaitan dengan teori maupun praktik. Salah satu jenis tolak ukur dari adanya suatu kelalaian yang mungkin dilakukan pejabat PPAT adalah saat salah satu pihak mengalami kerugian maupun konsekuensi. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2016 berkaitan dengan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penyimpangan terhadap syarat baik formal maupun materiel yang dijalankan oleh pejabat PPAT termasuk dalam jenis pelanggaran yang cukup berat. Berkaitan dengan pelanggaran yang terjadi, seorang Kepala Badan Pertahanan Nasional Indonesia dapat dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian secara tidak hormat.

Pertanggungjawaban secara administratif juga termasuk hal yang penting bagi PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pasal 62 Nomor 24 Tahun 1997 berkaitan tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dalam menjalankan tugasnya akan menerima tindakan administratif. Beberapa jenis tindakan administratif yang dapat terjadi di antaranya, teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT dan diikuti penuntutan ganti rugi oleh pihak yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Sehingga dalam menjalankan tanggung jawabnya perlu selalu menjunjung tinggi kode etik serta menghindari terjadinya pelanggaran. Sebagai sanksi administratif berkaitan dengan pelanggaran terhadap kode etik dikenakan beberapa macam sanksi, di antaranya<sup>14</sup> : Teguran; Peringatan; Pemberhentian sementara dari keanggotaan PPAT; Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan. PPAT; dan Sanksi Administratif. yaitu denda.

Dalam tugas kewajibannya sebagai pelayanan jasa untuk membantu masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dan pembuatan akta autentik. Pejabat PPAT juga memiliki hak untuk melakukan penolakan. Hal ini berdasarkan bunyi Pasal 39 yang menyatakan bahwa PPAT dapat menolak tidak akan membuat akta dengan syarat yaitu:

- a. Sertifikat asli/Sertifikat yang diserahkan melalui Tanah yang bersangkutan sudah terdaftar/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak sesuai. dengan daftar yang ada pada Kantor Pertahanan
- b. Berkaitan dengan tanah yang belum terdaftar maka :  
Surat Bukti atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah Satu Pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk Perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa/permasalahan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

Surat pernyataan sudah dapat dikatakan absah dan surat pernyataan yang dibuat dan dikeluarkan PPAT sebagai surat pengantar dokumen sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan dapat dikatakan sebagai akta di bawah tangan, agar surat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka surat tersebut di dalamnya ditandatangani dan dibubuhi materai Rp.10.000, dianggap sebagai akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta

<sup>13</sup> Efendi. (1999). *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

<sup>14</sup> Toedjasaputro. (1995). *Etika Pr. ofrsi Notaris Dan Profesi Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.

otentik yang diatur dalam Pasal 1875 Kuhperdata, selama tidak disangkal, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti akta autentik.

PPAT juga sebelum membuat surat pernyataan dokumen elektronik artinya PPAT harus melakukan pengecekan fisik dokumen–dokumen yang klien berikan apakah benar-benar sudah yakin atau tidak, dan perlu adanya verifikasi terhadap dokumen-dokumen itu bila PPAT merasa kurang yakin terhadap dokumen-dokumen yang diberikan oleh klien kepadanya, jadi tidak hanya PPAT sebatas percaya dengan apa yang telah diberikan oleh klien. PPAT melakukan penganalisaan terhadap dokumen-dokumen tersebut. Menurut beliau surat pernyataan kebenaran dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT ini walaupun hanya diberikan melalui sistem pendaftaran HT-el melalui sistem dalam bentuk dokumen elektronik, PPAT tetap harus menyimpan dokumen fisik aslinya tersebut, karena dokumen fisik benar atau tidaknya nanti tetep kembali kepada dokumen dokumen fisik yang ditunjukkan di pengadilan apabila terjadi suatu sengketa, tidak semua dokumen fisik benar karena dapat juga suatu dokumen fisik terjadi cacat prosedural atau cacat yuridis.

Dalam Pelayanan HT-el, PPAT adalah pejabat yang membuat APHT. PPAT wajib terdaftar dan terverifikasi pada aplikasi mitra kerja PPAT. Secara teknis, tahapan yang dilaksanakan PPAT dalam kerangka pelayanan pendaftaran atau peralihan HT melalui Sistem HT-el adalah sebagai berikut: (Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020):

1. Pengecekan Sertifikat Hak atas Tanah. PPAT wajib melakukan pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baik secara manual maupun elektronik sebelum pembuatan APHT.
2. Pelaporan APHT dilakukan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>. Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenalan akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik berbeda dengan nomor akta.
3. PPAT menginput data akta yang meliputi: nomor akta, tanggal akta, pemegang HT, nilai tanggungan, objek HT, benda lainnya, dan/atau lainnya apabila diperlukan. Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yakni nilai pelunasan utang Debitor dan Nilai Tanggungan maka yang diinput adalah Nilai Tanggungan.
4. PPAT mengunggah APHT dan data pendukungnya dengan ukuran resolusi minimal 100 DPI dalam format file PDF, yang meliputi asli dari NPWP Debitor Perorangan/Badan Hukum, KTP saksi pembuatan APHT, KTP pihak persetujuan (jika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan, SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar, Sertifikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun, SKMHT apabila dikuasakan; dan formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
5. Selanjutnya PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan: 1) Satu Lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT; 2) Satu lembar disampaikan kepada Kreditor berikut Salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT. 3) Satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.
6. PPAT memindai (*scan*) dan mengunggah (*upload*) surat pengantar akta yang telah di tandatangi dan di bubuhi stempel yang berfungsi sebagai tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui aplikasi mitra kerja PPAT pada <https://mitra.atrbpn.go.id>.
7. Apabila ada perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*) APHT yang sudah diunggah (*upload*) dan mempunyai kode akta dapat dilakukan perubahan sebelum APHT didaftarkan dalam Sistem HT-el oleh Kreditor. Selanjutnya APHT yang direnvoi, diunggah (*upload*) melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai satu kesatuan dari laporan APHT yang telah mendapatkan kode akta.
8. Untuk Layanan Peralihan Hak Tanggungan berupa akta cessie, akta subrograsi, akta penggabungan/peleburan perseroan/koperasi yang dibuat oleh Notaris atau pewarisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, PPAT membuat surat pengantar akta dan melaporkan akta

dimaksud disertai surat pengantar akta melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagaimana mekanisme pelaporan APHT.

9. Untuk Kreditor Perorangan, PPAT mengajukan APHT dan memilih Kreditor Perorangan dengan mengisi informasi NIK dan email Kreditor Perorangan yang digunakan dalam Aplikasi Sentuh Tanahku. Surat keabsahan dokumen adalah sah terhadap pertanggungjawabannya sesuai kebenaran formal dan materiel. Surat keterangan dan surat pernyataan ini dapat juga dikatakan suatu akta atau disebut juga dengan akta pejabat yang juga dapat memberikan kepastian dan juga dapat menjadi alat bukti yang sempurna di pengadilan yang menunjukkan suatu kebenaran dalam peristiwa yang terjadi di kemudian hari, sebatas mana PPAT akan bertanggung jawab. Dapat dikaitkan dengan Pasal 165 Hir dan 285 Rbg atau 1867 KUHper14 bahwa akta autentik merupakan suatu bukti yang sempurna dan mengikat, hanya kekuatan bukti yang sempurna ini di pengadilan dapat dilumpuhkan dengan bukti-bukti lawan yang dapat membuktikan sebaliknya. Sesuai dengan dokumen-dokumen fisik, tetapi ternyata dikemudian hari dokumen fisik ini tidak benar, maka bukti yang sempurna ini tadi dapat dikalahkan dengan bukti-bukti lain yang lebih kuat.<sup>15</sup>

Dapat dikatakan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini sah, karena surat pernyataan ini dapat dikatakan dengan akta autentik yaitu akta pejabat dimana surat pernyataan ini dibuat oleh pejabat yang berwenang, dapat dikatakan akta pejabat karena pada dasarnya akta pejabat itu merupakan inisiatif dari pejabat itu sendiri untuk membuatnya.

UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik hanya disebutkan bahwa surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis itu meliputi, namun tidak terbatas pada surat berharga, surat yang berharga, dan surat yang digunakan dalam proses penegakan hukum acara perdata, pidana dan administrasi negara. Menurut Pihak Badan Pertanahan sendiri yang mengeluarkan aturan tersebut, menjelaskan bahwa kebenaran materiel dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan “Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata”.

Sertifikat hak tanggungan elektronik juga telah diakui sebagai alat bukti yang sah dalam pengadilan, meskipun berbentuk dokumen elektronik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE). Pasal 5 ayat (1) UU ITE mengatur bahwa: “...dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.”

Pendaftaran HT-el tidak dapat dilaksanakan dan dilakukan apabila pemohon hak tanggungan tidak mendapatkan surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT, sehingga membuat surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini menjadi dokumen yang wajib dalam melakukan pendaftaran HT-el. adanya surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang harus dibuat oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pendaftaran hak tanggungan sebagai perlindungan hukum kantor pertanahan. Pendaftaran HT-el ini menurut Buchori Sugiharso memberikan jaminan kepastian hukum dan waktu penyelesaian sesuai waktu yang telah ditentukan, jadi kantor pertanahan beranggapan adanya HT-el ini sangat efektif untuk dilaksanakan, dan dalam penyimpanan data serta dokumen-dokumen elektronik lebih rapi dan kantor pertanahan lebih memfasilitasi dengan komputer-komputer yang dalam pelaksanaannya pendaftaran pertanahan secara elektronik ini dapat dengan mudah dan cepat dalam proses pendownloadan dan penguploadan dokumen sertifikat, dan komputer yang digunakan diharapkan dapat cepat dan tanggap dalam mengakses server agar tidak terjadi eror atau *loading*. Apabila pelayanan HT-el telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem layanan, pelayanan sistem HT-el.

---

<sup>15</sup> Agung Maulana, ‘IMPLEMENTASI SISTEM PEMERINTAHAN BERBASIS ELEKTRONIK SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR TERJADINYA PRAKTEK MALADMINISTRASI DI ATR/ BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKABUMI’, *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2.4 (2021).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.47492/jip.v1i4.829>



## Perlindungan Hukum Terhadap PPAT Selaku Penanggung Jawab Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Elektronik

Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*). Ketiga prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum (*law enforcement*). Di samping itu prinsip penting lainnya dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (*equal protection*) sebagai bagian dari persamaan dalam hukum (*equality before the law*).<sup>16</sup>

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara melalui undang-undang kepada orang yang dipercayainya. Jabatan PPAT lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Karena jabatan PPAT tidak dapat ditempatkan di lembaga Eksekutif, Legislatif, ataupun Yudikatif. Hal tersebut diharapkan karena PPAT diharapkan memiliki posisi yang netral (tidak ada keberpihakan). Keberadaan lembaga PPAT dikehendaki oleh aturan hukum dengan tujuan untuk melayani dan membantu masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik.<sup>17</sup>

Aspek perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat kasus hukum, disamping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.<sup>18</sup>

Akta autentik yang dibuat oleh PPAT tak jarang dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau oleh pihak lain karena dianggap merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tandatangan maupun kehadiran pihak di hadapan PPAT, bahkan adanya dugaan dalam akta autentik tersebut ditemukan keterangan palsu.

Pejabat lain yang diberikan kewenangan membuat akta autentik selain PPAT, antara lain:<sup>19</sup> 1. Consul (berdasarkan *Conculair Wet*); 2. Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman; 3. Notaris Pengganti; 4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri; 5. Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Meskipun pejabat ini hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat umum akan tetapi mereka itu bukan Pejabat umum. Lebih lanjut Soegondo Notodisoerjo, menyatakan: bahwa untuk dapat membuat akta autentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai "Pejabat umum". Di Indonesia, seorang advokat, meskipun ia seorang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta autentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai "Pejabat umum". Sebaliknya seorang "Pegawai Catatan Sipil" (*Ambtenaar van de Burgerlijke Stand*) meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta autentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian. Demikian itu karena ia oleh undang-undang ditetapkan sebagai "pejabat umum" dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.<sup>20</sup>

Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh PPAT adalah agar akta tersebut menjadi akta autentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta autentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPAT. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap,

<sup>16</sup> Fatwa, A. M. (2009). *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*. Jakarta: Buku Kompas.

<sup>17</sup> Abdul Ghofur, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UUI Press, Yogyakarta, hal.13.

<sup>18</sup> Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1, 2006.

<sup>19</sup> H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, hlm. 43-44.

<sup>20</sup> Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hlm. 43.

maka sepanjang PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan PPAT bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

Apabila seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewengangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Bentuk pertanggungjawaban PPAT akibat kesengajaannya, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam syarat formal dan syarat materiel tata cara pembuatan akta, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia sesuai dengan ketentuan PERKABAN 1/2006. Berikut tanggung jawab PPAT baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

#### 1. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus agar terhindar dari cacat hukum. Akibat kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak, sehingga PPAT dapat diminta pertanggungjawaban oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Bentuk sanksi administrasi yang bisa dikenakan kepada PPAT akibat melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, Pasal 23 ayat (1) dapat berupa sanksi, yaitu; 1) Teguran; 2) Peringatan; 3) *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT; 4) Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT, dan 5) Pemberhent Berkaitan dengan tugas dan kewenangannya sebagai Pejabat umum, PPAT selain memiliki tanggung jawab administratif, juga diberi tanggungjian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

#### 2. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terhadap semua akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Asnawati H. Herwidi, S.H. mengatakan bahwa pada dasarnya PPAT tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. PPAT hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta autentik sehingga dalam hal ini PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undang.

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual-beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiel. Dalam hal ini PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan PPAT dituntut ganti kerugiann secara formal perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan. PPAT dapat dituntut pertanggungjawabannya secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) PPAT, maka PPAT terlebih dahulu harus menelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi (didahului adanya perjanjian) ataukah perbuatan (*onrechtmatige daad*) melanggar hukum (tidak ada kaitannya dengan perjanjian).

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, ternyata akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik, karena tidak memenuhi syarat formal dan materiel, maka kekuatan akta hanya di bawah tangan, sehingga hal ini akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain. Oleh karena itu PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian karena kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Dalam hal ini, penulis berpendapat aturan tersebut sudah tepat, sebab akibat kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian yang berupa kurang hati-hatian, ketidakcermatan, dan ketidaktelitian PPAT akan menyebabkan pelaksanaan subjektif seseorang terganggu, sehingga akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, untuk itu maka sebagai konsekuensinya PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak dalam bentuk penggantian yang berupa biaya, ganti rugi dan bunga.

Penentuan yang menyatakan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum di bawah tangan, sehingga menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan syarat materiel dan formal dalam pembuatan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus bisa membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata.

### 3. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

Perbuatan PPAT yang diduga telah memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP). Hal ini dimungkinkan dengan begitu banyaknya jenis akta autentik yang dapat dibuat oleh PPAT, dan atas dasar tersebut dibutuhkan suatu perlindungan hukum terhadap PPAT dalam menjalankan jabatannya selaku Pejabat Umum.<sup>21</sup>

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiel dan syarat formal dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Apabila akta yang dibuat PPAT ini menimbulkan akibat pidana, maka muncullah apa yang disebut perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana tadi. Dalam hal yang demikian, perbuatan pidana yang umum ditimpakan kepada PPAT adalah pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dan diancam pidana dalam Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Ancaman hukumnya tidak ringan: 6 (enam) tahun pidana penjara. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (4) huruf a KUHP, terhadap seseorang (tersangka /terdakwa) yang diancam pidana 5 (lima) tahun atau lebih dapat dikenakan penahanan:

PPAT sebagai lembaga negara yang independen adalah subjek hukum, sebagai pendukung hak dan kewajiban hukum, yang memiliki kedudukan hukum yaitu sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah yang melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta autentik. Sebagai subjek hukum, PPAT dapat melakukan perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang ada relevansinya dengan hukum atau perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan demikian, setiap bentuk dari

<sup>21</sup> Sjaifurracman, 2011, Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung, Hal 11

perbuatan hukum, secara pasti akan menimbulkan akibat hukum baik yang positif maupun yang negatif.

Dalam hal ini penulis berpendapat, bahwa penyimpangan terhadap syarat materiel dan formal dalam pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan perundang-undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Adapun macam bentuk perkara pidana yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta autentik, yaitu:

1. Membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP),
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP),
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP),
4. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP),
5. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (*manus ministra*) dan dalam konteks pembuatan akta jual-beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta autentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh.

Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan para penghadap, melanggar ketentuan yang telah digariskan perundang-undangan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Dalam kaitannya dengan penyuluhan hukum yang diberikan oleh PPAT yang kemudian merugikan para pihak maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT, apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan, yaitu bahwa suatu perbuatan melawan hukum selalu diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang : a) melanggar undang-undang yang berlaku; b) melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; d) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; e) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; f) bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : a) ada unsur kesengajaan; b) ada unsur kelalaian; c) tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
4. Adanya kerugian bagi korban yaitu kerugian karena perbuatan melawan hukum meliputi kerugian materiel dan immateriel, yang juga dinilai dengan uang.
5. Adanya hubungan kausalitas, yaitu hubungan kausal atau sebab akibat yang dimaksud adalah dengan adanya perbuatan yang dilakukan seseorang dapat mengakibatkan pihak lain menderita kerugian.<sup>22</sup>

Pada saat saran atau penyuluhan hukum dari PPAT tersebut diikuti oleh para pihak dan dituangkan atau dilanjutkan dengan pembuatan aktanya, dan ternyata akta PPAT tersebut dikemudian hari

<sup>22</sup> *Ibid*



bermasalah atau menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta, maka dalam hal ini PPAT tidak bisa langsung dipersalahkan atau diminta pertanggungjawabannya, karena akta PPAT tersebut adalah merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat PPAT itu sendiri, melainkan isi akta merupakan perbuatan para pihak dan bukan perbuatan atau tindakan PPAT. PPAT hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam bentuk akta autentik. Pihak yang merasa dirugikan dan yang hendak menuntut PPAT tersebut terlebih dahulu harus dapat membuktikan beberapa hal berikut ini : a) Adanya derita kerugian; b) Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari notaris terdapat hubungan kausal; c) Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris/PPAT yang bersangkutan.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis penelitian yang telah dijelaskan, maka penulis akan memaparkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Berkaitan dengan pembahasan keabsahan surat pernyataan dan kebenaran dokumen ini dapat dikatakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh PPAT ini adalah sah, diatur oleh pertauran perundang-undangan dimana adanya surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini wajib harus ada sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 10 ayat (4) Peraturan Pemerintah Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, yang menjelaskan bahwa surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen yang dikeluarkan PPAT adalah wajib dan menjadi ttanahanggung jawab PPAT.
2. Surat Pernyataan yang dikeluarkan PPAT yang berisi keterangan bahwa benar terhadap dokumen yang telah disampaikan dalam sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik ini adalah benar dan PPAT bertanggung jawab sesuai dengan tugas dan jabatannya selaku PPAT, dalam hal ini tanggung jawab PPAT sebatas tanggung jawab secara formal saja, adanya surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen ini menerangkan apa yang telah PPAT lakukan analisis terhadap dokumen-dokumen yang telah diberikan kepadanya dan PPAT menuangkan dalam bentuk tulisan yaitu surat pernyataan untuk dilakukan proses hak tanggungan, PPAT tidak bertanggung jawab dalam hal terjadi pemalsuan dokumen yang diberikan oleh klien, pembuktian PPAT hanya sebatas pembuktian apa yang telah PPAT kemukakan di dalam surat pengantar dan apa yang telah dijelaskan oleh PPAT dalam surat pengantar tersebut.

## REFERENSI

- Abdul Ghofur, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UUI Press, Yogyakarta, Hal.13.
- Agung Maulana, 'Implementasi Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik Sebagai Upaya Meminimalisir Terjadinya Praktek Maladministrasi Di Atr/ Bpn Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi', *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2.4 (2021)  
<https://doi.org/https://doi.org/10.47492/jip.v1i4.829>
- Alexander, H. B. (2020, April). Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen.  
<https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-hak-tanggungan-elektronik-tembus-50-persen>
- Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, And Irma Cahyaningtyas, 'Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan', *Notarius*, 12.1 (2019)
- Bahfein, S. (2020, Juli). Hak Tanggungan Elektronik Resmi Berlaku Di Indonesia  
<https://properti.kompas.com/read/2020/07/09/102149221/populer-properti-hak-tanggungan-elektronik-resmi-berlaku-di-indonesia>
- Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik,  
<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-ta-nggungan-secara-elektronik/>

- Dinar Fatmawati Fatmawati, 'Analisis Heurmeunitika Good Governance Dalam Layanan Publik Terhadap Perkaban ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standart Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan', *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 2.5 (2021).
- Dwi Merlayani, Dkk, Kewajiban Membacakan Akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 9 No. 01, 2020, Hlm.
- Efendi. (1999). *Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Fatwa, A. M. (2009). *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*. Jakarta: Buku Kompas.
- Febrina. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peratu. *Ran Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena,SH)*. *Petita*, 1(1), 123–156.
- Guntur, I G. N., Et.Al. (2021). *Berbenah Untuk Masa Depan Indonesia: Menuju Pelayanan Pertanahan Yang Inovatif*. Yogyakarta: STPN Press.
- H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, Hlm. 43-44.
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001
- Moleong Lexy J, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, Hlm. 6.
- Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, 'Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakan Dalam Melaksanakan Tugas Jabatan', *Jurnal Education And Development*, 9.4 (2021) .
- Sjaifurracman, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung
- Toedjasaputro. (1995). *Etika Pr. Ofrsi Notaris Dan Profesi Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Triyono. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat A. Kta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implika. Si Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 17(2), 167–192.
- Waluyo, D. (2019, September). *Beri Layanan Terpadu, ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik*. <https://Infopublik.Id/Kategori/Sorot-Ekonomi-Bisnis/406718/Beri-Layanan-Terpadu-Atr-Bpn-Luncurkan-Layanan-Elektronik>