

Pemenuhan Syarat Formil dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik

Riza Hasmi

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjramasin
Email :rizahasmi@gmail.com*

Submitted : 11-04-2022 Reviewed: 29-04-2022 Accepted:30-04-2022

Abstract: Article 147 of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation j.o Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats and Land Registration Units, authorizes PPAT to be able to make deeds electronically. This situation causes legal uncertainty because this authority is contrary to the formal requirements for making a deed of Article 1868 of the Civil Code j.o Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of the Official for Making Land Deeds. The purpose of this study is to find out and understand and analyze the fulfillment of the formal requirements for an electronic PPAT deed and the strength of proof of an electronic PPAT deed. Methods This legal research is a normative legal research. The approach in this research is a statutory approach and a conceptual approach. The results of this study that the making of an electronic deed by the Land Deed Making Officer does not meet the formal requirements of making an authentic deed. Although the Land Deed Official has the authority to make electronic deeds based on Article 147 of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation j.o Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units and Land Registration. However, this authority is contrary to Article 1868 of the Civil Code j.o Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Making Officials because the making of electronic deeds by Deed Making Officials has violated the provisions regarding how to read the deed and the obligation of physical presence of the appearers. and the strength of proof of the deed of the Land Deed Making Official which is made electronically domiciled as free evidence. The electronic deed must be supported by other evidence so that the value becomes authentic again. So that the electronic deed is equivalent to a private deed

Keywords: Formal Requirements; Strength of Evidence; Land Deed Maker Official; Electronic Deed.

Abstrak: 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, memberikan kewenangan kepada PPAT untuk dapat membuat akta secara elektronik. Keadaan tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum karena

kewenangan tersebut bertentangan dengan syarat formil pembuatan akta Pasal 1868 KUH Perdata j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis mengenai pemenuhan syarat formil akta PPAT elektronik 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 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 telah melanggar ketentuan mengenai cara pembacaan akta dan kewajiban kehadiran fisik para penghadap. dan Kekuatan pembuktian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Kata Kunci: Syarat Formil; Kekuatan Pembuktian; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Elektronik.

PENDAHULUAN

Perkembangan dan kemajuan teknologi informasi yang demikian pesat telah menyebabkan perubahan kegiatan manusia dalam berbagai bidang.¹ 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.com², PopLegal³, Lawgo⁴, dan KlinikHukumid⁵. 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.

¹ R.A. Emma Nurita. 2012. *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*. PT. Refika Aditama: Bandung, hlm. 3.

² Justika.com. Diakses dari Justika.com. <https://www.justika.com>. Pada tanggal 1 April 2021.

³ Pop.Legal. Diakses dari Pop Legal. <https://selular.id/2017/03/poplegal-layanan-jasa-hukum-online-real-time-dan-user-friendly/>. Pada tanggal 1 April 2021.

⁴ Law.Go. Diakses dari LawGo. <https://law-go.co.id>. Pada tanggal 1 April 2021

⁵ Klinik Hukum. Dakses dari Klinik Hukum. <https://klinikhukum.id/konsultasi-hukum-online/>. Pada tanggal 1 April 2021

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 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.⁶ Keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 butir (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 butir (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 Undang-Undang Nomor 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. Memindaklanjuti dari pasal tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 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 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dan 86 PP 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 di sampaikan 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 pembuat akta yang dilakukan secara elektronik. Ini pun juga terbukti dengan munculnya beberapa peraturan yang mendukung hal tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, PP 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 Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik) juga memungkinkan alat bukti secara elektronik

Penggunaan kata “dapat” dalam Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dan 86 PP 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

⁶ Salim Hs. 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 87.

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 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat menjadi PP No.37 Tahun 1998), 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 autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat).

Menurut ketentuan dalam Pasal 1868 pembuatan akta otentik dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka, apabila akta dibuat secara elektronik akan berbenturan dengan ketentuan pada Pasal 1868, karena berhadapan dalam Pasal 1868 adalah berhadapan secara fisik.

Terdapatnya benturan atau konflik norma dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 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.⁷ 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: Apakah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah elektronik sudah memenuhi syarat-syarat formil dalam pembuatan akta otentik?

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Otentik Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Hukum salah satunya bertujuan untuk mencapai kepastian. Berbagai jalan untuk mencapai tujuan hukum tersebut, salah satunya melalui pembuatan perundang-undangan Undang-Undang Dasar 1945 telah menentukan dan menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum, sehingga kewajiban penting bagi negara yakni menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan atas kebenaran dan keadilan.⁸

Guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dibuat dihadapan pejabat tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya

⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2018. *Eksistensi Dokumen Elektronik Di Persidangan Perdata*. Diakses dari <https://www.mahkamahagung.go.id/id/artikel/3048/eksistensi-dokumen-elektronik-di-persidangan-perdata> pada tanggal 1 Maret 2022

⁸ Mesak Tambing. 2020. *Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Mengalami Kebutaan*. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Makassar: Universitas Hasanuddin, hlm.1.

kepastian hukum.

Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum, yaitu “*ubi so cietes ibi ius*” yang artinya dimana ada masyarakat di sana ada hukum.⁹ Atas ini maka diperlukan jabatan seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah dalam menuangkan perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat.

Baik Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam kehidupan masyarakat, hukum memiliki posisi yang cukup sentral. Hal ini karena peran Notaris dan Pejabat Pembuat akta tanah adalah memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat melalui akta otentik, Berikut ini adalah pengaturan-pengaturan terkait akta otentik:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut Pasal 165 HIR adalah Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis pada akta tersebut harus dipercaya oleh hakim dan dianggap benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya. Akta otentik juga merupakan bukti yang sempurna dalam arti bahwa akta tersebut tidak memerlukan suatu penambahan alat bukti lain keotentikannya.¹⁰

Berdasarkan pengertian akta otentik pada Pasal 1868 KUHPdata, maka ada 3 (tiga) syarat akta autentik, yaitu:¹¹

1. Akta harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang.

Dalam pembuatan akta otentik tersebut, Pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam Undang-undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka daripada itu akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri.¹²

2. Akta yang dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum.

Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya.¹³ Berdasarkan pada ketentuan aturan peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka Pejabat Umum yang setidaknya dikenal yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁴ Selain PPAT dan Notaris, menurut R.Subekti Menurut R.Subekti yang dimaksud dengan pejabat umum adalah hakim, jurusita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil.¹⁵

3. Pejabat harus memiliki wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat yang membuat akta tersebut berwenang untuk membuat akta otentik tersebut karena jabatan (*ambt*) baik berdasarkan pengangkatan ataupun karena penunjukan yang diperintahkan/ diamanatkan oleh Undang-undang.¹⁶ Kewenangan tersebut baik dari jenis dan materi muatan akta otentik dimaksudkan, maupun juga dari segi para pihak yang menghadap atau pihak-pihak yang meminta dibuatkan akta otentik tersebut. selain itu kewenangan membuat akta otentik harus dalam wilayah kerjanya dan atau di wilayah kedudukannya sesuai dengan yang ditetapkan dalam surat keputusan pengangkatan/penunjukannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang tertentu yang mendasari kewenangan Pejabat tersebut.

Selanjutnya pada pasal Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

Suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang

⁹ Satjipto Rahardjo. 1983. *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*. Bandung: Sinar Baru, hlm.127.

¹⁰ Yahya Harahap. 2005. *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 583.

¹¹ Wijanarko Fahma Rahman. 2015. *Tinjauan Yuridis Akta Notaris Terhadap Pمبرlakuan Cyber Notary Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*. Artikel dalam “Jurnal Repertorium. Vol.2 No. 2, hlm 11

¹² Selamat Lumban Gaol. 2019 *Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*. Artikel dalam “Jurnal Dirgantara”, Vol.10 No.1, hlm.94.

¹³ Sudikno Mertokusumo. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hlm 171.

¹⁴ Agus Toni Punayasa. 2018. *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*. Artikel dalam “Jurnal Acta Comitatus: Jurnal Kenotariatan”. Vol.3 No.3

¹⁵ R.Subekti. 2009. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, hlm.171.

¹⁶ Selamat Lumban Gaol. *Op.Cit.*, hlm. 94.

sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Ketentuan dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang pada hakekatnya sama isinya dengan Pasal 165 HIR. dan Pasal 285 RBg., yang menentukan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak yang disebut dalam akta beserta para ahli waris dan para penerima hak dari mereka.¹⁷ Pasal 1870 KUH Perdata tersebut menjelaskan bahwa akta autentik memberikan suatu bukti yang sah sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya bagi para pihak beserta ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka.¹⁸

2. Undang-Undang Jabatan Notaris

Undang-Undang Jabatan Notaris yang penjelasan umumnya menyatakan bahwa akta notaris yang merupakan suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus dapat diterima. Menurut Abdul Ghofur Anshori akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian.¹⁹

Akta notaris harus memenuhi persyaratan-persyaratan dalam pembuatan akta harus dibuat dalam bentuk sebagaimana diatur dalam pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur ketentuan yaitu:

- (1) Setiap akta terdiri atas
 - a. awal Akta atau kepala Akta
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. Judul Akta
 - b. Nomor Akta
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;

¹⁷ Fred Bg Tambuan. 1976. *Beberapa Catatan Mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik*. Artikel dalam "Jurnal Pembangunan". Vol. 6 No.2, hlm 123.

¹⁸ Agus Toni Punayasa. *Op.Cit.*, hlm.403.

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori. 2010. *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, hlm.18.

- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya

Menjalankan tugasnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, seorang notaris juga memiliki kedudukan dan wilayah kerja. Berdasar pada Pasal 18 Undang-Undang Jabatan Notaris, kedudukan seorang notaris adalah di kabupaten/kota dan wilayah kerjanya mencakup satu provinsi dari tempat kedudukannya, Sehingga dari penjabaran-penjabaran di atas maka dapat diketahui bahwa akta notaris dikatakan otentik jika pembuatannya sesuai dengan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris dan pembuatan aktanya masih termasuk pada wilayah kerja notaris.

3. Peraturan-Peraturan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Awal mula munculnya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT), ada pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria). Setelah satu tahun kemudian keluarlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya (selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961), hal mana disini merupakan awal dari eksistensi jabatan PPAT

Selanjutnya di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya (selanjutnya disebut PMA Nomor 10 Tahun 1961), bahwa pejabat yang dimaksud adalah PPAT.²⁰ Pada masa ini wilayah kerja PPAT hanya mencakup pada kecamatan saja.²¹

Kewenangan PPAT dalam membuat akta tidak hanya sebatas dalam peralihan dan pembebanan hak atas tanah saja. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta tentang peralihan dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun, bahkan PPAT juga diberikan kewenangan untuk membuat akta jaminan fidusia dalam hal yang dijadikan jaminan utang adalah tanah dengan status hak pakai atas tanah negara. Hal mana itu di atur pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.²²

Pada perkembangannya PPAT tidak lagi berwenang membuat akta fidusia seiring dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) dan Undang-Undang Nomor 42 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).²³ Pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memang membuat PPAT tidak bisa lagi membuat akta jaminan fidusia namun, lewat Undang-Undang tersebut PPAT memiliki kewenangan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMH).

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka pemerintah merasa perlu untuk membuat peraturan

²⁰ Samsaimun. 2018. "Peraturan Jabatan PPAT: Pengantar Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia". Bandung: Pustaka Reka Cipta, hlm 2.

²¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. *Memahami peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kecana, hlm.7.

²² *Ibid.*, hlm. 9.

²³ *Ibid.*, hlm.10.

yang secara khusus mengatur jabatan PPAT.²⁴ Peraturan-peraturan yang ada juga dirasa belum lengkap mengatur jabatan tentang PPAT, sehingga lahir Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 37 Tahun 1998), yang kemudian PP Nomor 37 Tahun 1998 diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 24 Tahun 2016). Baik, PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PP Nomor 24 tahun 2016 mengatur secara rinci tentang PPAT termasuk pada pembuatan akta PPAT.

Kewenangan PPAT untuk membuat akts otentik hanyalah sebatas pada hal-hal mengenai benda-benda tetap (benda-benda tidak bergerak) yang berupa:²⁵

1. Hak Atas Tanah
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Berbeda dengan akta notaris yang bentuknya ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, akta PPAT bentuknya ditentukan dalam Peraturan Menteri, hal ini sesuai pada Pasal 21 PP Nomor 37 Tahun 1998. Pada hal ini bentuk akta PPAT harus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Perkaban No. 8 Tahun 2012) Bahkan lebih lanjut pada bagian penjelasan mengatakan bahwa pembacaan akta oleh PPAT merupakan untuk pemenuhan dari sifat otentik akta PPAT. Adapun PPAT yang tidak membacakan aktanya maka, ia termasuk melakukan pelanggaran berat, ketentuan mengenai hal ini termuat pada Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan Perkaban Nomor 1 Tahun 2006)

Selain itu dalam pembuatan aktanya, penghadap pada Akta PPAT harus hadir dihadapan PPAT, apabila penghadap tidak hadir maka ini juga termasuk pada pelanggaran berat yang dilakukan PPAT, Pasal 28 ayat (4) huruf g. Menjalankan jabatannya PPAT dibatasi wilayah kerja. Pada awalnya wilayah kerja PPAT hanya sebatas kabupaten/kota. Perihal tersebut diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, tepatnya pada Pasal 12 ayat (1)

Namun seiring berjalannya waktu, lewat PP Nomor 24 Tahun 2016, ketentuan tersebut berubah menjadi:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.
- (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Kemudian terkait kedudukan, kedudukan seorang PPAT berada pada Kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian wilayah kerjanya. Karena memiliki wilayah kerja yang jelas, maka selama akta itu dibuat dalam wilayah kerja PPAT dan dihadapan PPAT maka, akta yang dibuat oleh PPAT termasuk otentik dan tidak melanggar Pasal 28 ayat (4) huruf g PP Nomor 37 Tahun 1997.

Penggunaan kata menghadap, penghadap, dihadapan, dan berhadapan dalam pasal tersebut merupakan terjemahan dari kata *verschijnen* yang berarti datang menghadap yang dimaksud dalam artian yuridis adalah kehadiran nyata.²⁶ Dalam pengertian ini maka sebuah akta dikatakan autentik jika bertemu secara antar penghadap bertemu secara fisik.

²⁴ *Ibid.*, hlm.11

²⁵ *Ibid.*, hlm. 4.

²⁶ Habid Adjie.2014. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. PT.Refika Adiana: Bandung, hlm. 147.

Sehingga dari sini dapat diketahui bahwa selain bentuk yang harus sesuai dengan Perkebangan Nomor 8 Tahun 2012, pembacaan akta PPAT dan kehadiran penghadap merupakan hal yang wajib dilakukan karena imbas jika tidak dilakukan akan sangat merugikan PPAT.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dikaitkan dengan Pembuatannya Secara Elektronik

Sering 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.²⁷ 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 dirubah 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 in, 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 Undang-Undang Nomor 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 Nomor 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 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dan 86 PP Nomor 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 di sampaikan 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 pembuat akta yang dilakukan secara elektronik. Ini pun juga terbukti dengan munculnya beberapa peraturan yang mendukung hal tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, PP Nomor 18 Tahun 2021 bahkan pada Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik juga memungkinkan alat bukti secara elektronik.

Dari Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021 akta PPAT bisa dibuat dengan cara elektronik. Penggunaan kata “dapat” pada Pasal 147 Undang-

²⁷ Edmon Makarim. 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*. Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 7

Undang Nomor 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 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 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 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 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.²⁸

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 membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, 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 otentisitasannya apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1868 KUH Perdata dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1869 KUH Perdata 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 KUH Perdata 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 KUH Perdata adalah karena apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan Dikaitkan dengan akta tang 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 didaerah 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

²⁸ Serfiyani, Hariyani, dan Purnomo. 2013. *Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm.90.

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.²⁹

Pembuatan akta oleh PPAT yang dilakukan secara elektronik Menurut ketentuan dalam Pasal 1868 pembuatan akta otentik dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka, apabila akta dibuat secara elektronik akan berbenturan dengan ketentuan pada Pasal 1868, karena berhadapan dalam Pasal 1868 adalah berhadapan secara fisik. Terdapatnya benturan atau konflik norma dengan Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 18 Tahun 2021 dengan dengan Pasal 1868 KUH Perdata 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 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 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.³⁰ Hubungan antara PPAT, kreditur dan debitur dalam prosedur pembuatannya secara fisik tidak berubah.³¹ 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. Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas yang maksud dengan akta elektronik adalah pembuatan atau prosedur mekanisme pembuatan akta yang sepenuhnya dilakukan dengan bantuan internet.

²⁹ Dona Christin. 2017. *Analisis Atas Diketuainya 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", hlm 9

³⁰ Frans Meyer Simatupang. 2022. *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya*. Artikel dalam "Jurnal Recital Review". Vol.4 No.1, hlm.69

³¹ Pandam Nurwulan. 2021. *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Artikel dalam "Jurnal Ius Quia Iustum". Vol.1 No.28, hlm.186.

Sehingga pada kondisi seperti ini, tidak bisa dikatakan bahwa PPAT telah membuat akta secara elektronik karena yang dilakukan PPAT hanya sebatas pendaftaran skta saja. Sehingga otomatis status APHT yang dibuat PPAT masih berstatus sebagai akta otentik karena tidak melanggar Pasal 1868 KUH Perdata j.o Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tidak ada syarat formil yang terlanggar. Hal ini juga sekaligus menunjukkan bahwa Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 j.o Pasal 86 PP Nomor 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.

PENUTUP

Kesimpulan

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 telah melanggar ketentuan mengenai cara pembacaan akta dan kewajiban kehadiran fisik para penghadap.

Saran

Agar adanya Perubahan terhadap Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga pembuatan akta elektronik bisa dilakukan tanpa melanggar syarat formil dari pembuatan akta otentik.

BIBLIOGRAFI

Buku

- Nurita, R.A. Emma. 2012. *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*. PT. Refika Aditama: Bandung.
- Hs, Salim 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahardjo, Satjipto. 1983. *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*. Bandung: Sinar Baru
- Harahap, Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Subekti, R. 2009. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press

- Samsaimun. 2018. “*Peraturan Jabatan PPAT: Pengantar Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*”. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahamiperaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kecana.
- Adjie, Habib.2014. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. PT.Refika Adiamana: Bandung.
- Makarim, Edmon. 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Serfiyani, Hariyani, dan Purnomo. 2013. *Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Internet

- Justika.com. Diakses dari Justika.com. <https://www.justika.com>. Pada tanggal 1 April 2021.
- Pop.Legal. Diakses dari Pop Legal. <https://selular.id/2017/03/poplegal-layanan-jasa-hukum-online-real-time-dan-user-friendly/>. Pada tanggal 1 April 2021.
- Law.Go. Diakses dari LawGo.<https://law-go.co.id>. Pada tanggal 1 April 2021
- Klinik Hukum. Dakses dari Klinik Hukum. <https://klinikhukum.id/konsultasi-hukum-online/>. Pada tanggal 1 April 2021
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2018. *Eksistensi Dokumen Elektronik Di Persidangan Perdata*. Diakses dari <https://www.mahkamahagung.go.id/id/artikel/3048/eksistensi-dokumen-elektronik-di-persidangan-perdata> pada tanggal 1 Maret 2022

Jurnal

- Rahman, Wijanarko Fahma. 2015. *Tinjauan Yuridis Akta Notaris Terhadap Pemberlakuan Cyber Notary Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*. Artikel dalam “Jurnal Repertorium. Vol.2 No. 2.
- Gaol, Selamat Lumban. 2019 *Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*. Artikel dalam “Jurnal Dirgantara”, Vol.10 No.1.
- Punayasa, Agus Toni. 2018. *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*. Artikel dalam “Jurnal Acta Comitatus: Jurnal Kenotariatan”. Vol.3 No.3
- Tambuan, Fred Bg. 1976. *Beberapa Catatan Mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik*. Artikel dalam “Jurnal Pembangunan”. Vol. 6 No.2.
- 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*”
- Simatupang, Frans Meyer. 2022. *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya*. Artikel dalam “*Jurnal Recital Review*”. Vol.4 No.1.
- Nurwulan, Pandam. 2021. *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Artikel dalam “*Jurnal Ius Quia Iustum*”. Vol.1 No.28

Thesis

- Tambing, Mesak. 2020. *Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Mengalami Kebutaan*. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Makassar: Universitas Hasanuddin.