

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP PEMBUATAN SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN ELEKTRONIK

Ulfa Roffilah Meiyona¹, Ali Ismail Shaleh²

Abstract

Statement of Validity and Truth Documents issued by PPAT can be said to be valid as an underhand deed and can be used as evidence in court, the statement issued by the Land Deed Making Official must be examined carefully and the Land Deed Making Officer must truly apply the principle of prudence. -be careful. The type of research that will be used in this research is normative legal research, using library materials or secondary data, and this research is descriptive. As a result, about the validity of the statement letter and the truth of this document, it can be said that the statement issued by the PPAT is valid, regulated by legislation in which the existence of a statement of validity and correctness of this document must exist before registration of mortgage rights electronically is carried out by provisions of origin 10 paragraph (4) of the Government Regulation of Agrarian and Spatial Planning or the National Land Agency Number 5 of 2020, which explains that the cover letter on the validity and correctness of documents issued by PPAT is mandatory and becomes the responsibility of PPAT.

Keywords: electronic integrated mortgage rights; land deed maker officials; mortgage rights

Abstrak

Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikatakan sah sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alat bukti di pengadilan, surat pernyataan yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus diperiksa secara seksama dan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus benar-benar menerapkan prinsip kehati-hatian. jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan bahan pustaka atau data sekunder, dan penelitian ini bersifat deskriptif. Hasilnya, erkaitan dengan keabsahan surat pernyataan dan kebenaran dokumen ini dapat dikatakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh PPAT ini adalah sah, diatur oleh Perundang- undangan di mana adanya surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini wajib harus ada sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sesuai dengan ketentuan asal 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 tanggungjawab PPAT.

Kata kunci: hak tanggungan; hak tanggungan terintegrasi elektronik; pejabat pembuat akta tanah

Pendahuluan

Setelah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 (Permen ATR/BPN No. 5/2020) yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan publik di bidang pertanahan, dapat dipastikan akan ada perubahan dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah hak tanggungan pada kantor pertanahan, dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (selanjutnya disebut HT-el). Hal ini sesuai dengan salah satu tren era digital ini yaitu *paperless*, dimana penggunaan kertas menjadi lebih sedikit. Sehingga pendaftaran HT-el hanya dilakukan melalui website/aplikasi khusus dari kementerian ATR/BPN, menghemat biaya pencetakan sertifikat hak tanggungan. ditandai dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/BPN No. 9/2019) Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik selanjutnya dikenal dengan istilah Sitem Ht-el sebagaimana yang dimaksud dalam Permen ATR/BPN No. 9/2019 merupakan serangkaian

¹ Universitas Gadjah Mada, Bulaksumur, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta | ulfaroffilah@gmail.com.

² Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Sudarto No.13, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah | aliismailshaleh@gmail.com.

proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.³

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 bertanggungjawab 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.⁴

Surat pernyataan tersebut menyatakan bahwa dalam hal ini PPAT bertanggungjawab atas dokumen-dokumen yang telah di upload dalam proses pendaftaran hak tanggungan dan PPAT menjamin dengan benar bahwa dokumen yang mereka terima keseluruhan adalah benar. Namun dalam prakteknya 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. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut, *pertama*, bagaimana keabsahan surat pernyataan dan kebenaran dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT dalam pendaftaran *HT-el*, lalu permasalahan kedua bagaimana tanggungjawab PPAT dalam pendaftaran *HT-el* dalam hal terjadi pemalsuan dokumen oleh debitur.

Pada penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Pratama, dkk⁵ 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 Utami⁶ yaitu, Notaris/PPAT harus memastikan bahwa penghadap telah membayar

³ Rahmat Ramadhani and Umami Salamah Lubis, 'Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era', *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29.1 (2021), 1-15 <<https://doi.org/10.22219/ljih.v29i1.14042>>.

⁴ 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) <<https://jist.publikasiindonesia.id/index.php/jist/article/view/149>>.

⁵ 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) <<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.26874>>.

⁶ Pipit Saputri Utami, 'Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang BPHTB-Nya Belum Dibayar', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 3.2 (2019), 235 <<https://doi.org/10.25072/jwy.v3i2.282>>.

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 Pintoko⁷ 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.

Metode Penelitian

Dalam melihat dan mempertimbangkan fokus penelitian serta rumusan masalah, jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif,⁸ dengan menggunakan bahan pustaka atau data sekunder, dan penelitian ini bersifat deskriptif,⁹ 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. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Untuk mendapatkan data yang akurat mengenai jawaban permasalahan penelitian ini, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi pustaka dan juga melakukan wawancara.

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

HT-el: Keabsahan Surat Pernyataan

Harus diperhatikan secara benar dokumen tersebut yang diberikan oleh klien, Taufi El Rahman pada saat penulis mengajukan beberapa pertanyaan juga menjelaskan beberapa konsekuensi-konsekuensi logis yang muncul dengan adanya pendaftaran HT-el ini, seperti yang tadinya pihak Badan Pertanahan memeriksa berkas-berkas fisik kreditur dan debitur secara langsung yang ingin melakukan pengikatan hak tanggungan dan dapat melakukan pengecekan melalui berkas fisik tadinya secara nyata, namun dengan adanya HT-el ini justru pihak Kantor Pertanahan hanya memeriksa berkas-berkas melalui sistem saja, apakah dalam pemeriksaan ini pihak Kantor Pertanahan dapat dengan benar dan yakin untuk menyatakan juga bahwa dokumen-dokumen yang telah pemohon pendaftar hak tanggungan atau PPAT upload 100% kebenarannya.¹⁰

Surat pernyataan tadi sudah dapat dikatakan absah dan surat pernyataan yang dibuat dan dikeluarkan PPAT sebagai surat pengantar dokumen sebelum dilakukan pendaftaran hak

⁷ Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, 'PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT SEBAGAI INTELECTUAL DADER DIBIDANG PERPAJAKAN DALAM MELAKSANAKAN TUGAS JABATAN', *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 9.4 (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v9i4.3075>>.

⁸ Hatta Isnaini and Hendry Dwicahyo Wanda, 'PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT', *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24.3 (2017), 467-87 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>>.

⁹ Ali Ismail Shaleh and Fifiana Wisnaeni, 'HUBUNGAN AGAMA DAN NEGARA MENURUT PANCasila DAN UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945', *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 1.2 (2019), 237-49 <<https://doi.org/10.14710/jphi.v1i2.237-249>>. h.240.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Taufiq El Rahman, Selaku Dosen Bidang Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada, pada tanggal 23 November 2020

tanggung dapat dikatakan sebagai akta dibawah tangan, agar surat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka surat tersebut di dalamnya di tandatangani dan dibubuhi materai Rp.6.000, dianggap sebagai akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta otentik yang diatur dalam Pasal 1875 Kuhperdata¹¹, selama tidak di sangkal, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti akta otentik.

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.¹² 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 sangketa, tidak semua dokumen fisik benar karena dapat juga suatu dokumen fisik terjadi cacat prosedural atau cacat yuridis.¹³

Surat keabsahan dokumen adalah sah terhadap pertanggungjawabannya sesuai kebenaran formal dan material. 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 otentik 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.¹⁵

Dapat dikatakan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini sah, karena surat pernyataan ini dapat dikatakan dengan akta otentik yaitu akta pejabat dimana surat

¹¹ akta di bawah tangan, jika tanda tangan atau tulisan di dalam akta itu tidak dipungkiri kebenarannya, maka akta tersebut serupa dengan dengan akta otentik bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para pihak penerima hak dari mereka.

¹² Hasil wawancara dengan Bambang Sutiyoso, selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dalam bidang Hukum Acara Perdata, pada tanggal 27 November 2020

¹³ Salah satu contoh adanya cacat prosedural atau cacat yuridis seperti sertifikat tanah yang telah dikeluarkan ternyata ada ada cacat prosedural didalamnya karena tanda tangan yang ada dalam sertifiikt tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada baik dengan pihak desa atau pihak Badan Pertanahan, Maka hukum harus diliat dari sisi kepastian hukumnya.

¹⁴ Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.

¹⁵ 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>>.

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, contohnya seperti Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dapat dikatakan akta pejabat. Berbeda dengan perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dimana isi perjanjian tersebut benar-benar kehendak para pihak tugas PPAT disini hanya memformulasikan kehendak-kehendak dari para pihak saja yang nantinya dituangkan dalam akta tersebut. Sumpah pejabat PPAT, dimana sumpah itu nantinya juga dapat dikatakan alat bukti yang bersifat transendental langsung dipertanggungjawabkan kepada tuhan dan kebenarannya yang mengetahui hanya tuhan nya.¹⁶

Apabila dikaitkan dengan pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 KUHPerdara, Surat pernyataan masuk sebagai suatu alat bukti yang berlaku dalam hukum pembuktian perdata, alat bukti tersebut adalah sebagai berikut: pertama, Alat bukti surat/alat bukti tulisan Pembagian macam-macam surat/tulisan sebagai berikut: Surat biasa¹⁷, pada dasarnya tulisan-tulisan yang di tandatangani itu, merupakan bukti yang memberatkan atau merugikan pihak pembuatnya, hanya merupakan bukti permulaan artinya harus ditambah dengan bukti-bukti lain, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.¹⁸

Surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen merupakan akta tulisan atau surat akta, yang semata-mata dibuat untuk membuktikan adanya peristiwa atau suatu hal, dan oleh karena itu suatu akta harus selalu ditandatangani. Semua akta yang dibuat oleh pejabat dalam bentuk yang sah dalam pelaksanaan pelayanan jabatan mereka yang sah pula adalah akta-akta otentik, yang memberikan bukti dan mendapatkan kepercayaan sepenuhnya, sampai kepalsuannya dapat dibuktikan atau seseorang membuktikan sebaliknya. Seiring perkembangan zaman semakin manusia banyak menggunakan alat teknologi digital, termasuk dalam berinteraksi dengan sesama, dan semakin lama semakin kuat desakan terhadap hukum pembuktian untuk menghadapi kenyataan perkembangan masyarakat seperti ini, seperti contoh sejauh mana kekuatan pembuktian dari suatu dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik/digital yang banyak digunakan dalam sehari-hari saat ini. akta elektronik ini dapat kita lihat dan merujuk pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU No. 11/2008), dokumen elektronik dan/atau hasil cetakannya merupakan alat bukti hukum yang sah, dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. merujuk juga pada Pasal 1866 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas sebelumnya. Oleh karena itu, alat bukti menurut hukum acara diatas yang dibuat dalam bentuk informasi elektronik/dokumen

¹⁶ Bambang Sutiyoso, selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dalam bidang Hukum Acara Perdata, pada tanggal 27 November 2020.

¹⁷ segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian Tulisan-tulisan yang tidak merupakan akta, adalah surat-surat koresponden, register-register, dan surat-surat urusan rumah tangga, baik RBg, HIR, maupun KUHPerdara tidak mengatur tentang kekuatan pembuktian surat yang bukan akta.

¹⁸ Andi Evy Anggraeni Tr, 'THE ESSENCE OF NOTARY LEGAL OFFERING IN WEST LAND RIGHTS DISPUTES (EIGENDOM VERKLARING)', *INTERNATIONAL JOURNAL OF SOCIAL, POLICY AND LAW*, 2.1 (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.8888/ijospl.v2i1.24>>. h.4.

elektronik itu sendiri, merupakan alat bukti yang sah menurut UU No. 11/2008 tetapi tidak sembarang informasi/ dokumen elektronik dapat dijadikan alat bukti yang sah.

Disamping itu, ada beberapa jenis dokumen yang tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila dibuat dalam bentuk informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Dokumen-dokumen tersebut adalah sebagai berikut: *pertama*, surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis. *Kedua*, surat beserta dokumennya yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta. UU No. 11/2008, 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 materiil 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”.¹⁹

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.²⁰ 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*.

HT-*el*: Tanggung Jawab PPAT Jika Terjadi Pemalsuan

Surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen tidak lebih dari surat keterangan bahwa objek jaminan dan berkas-berkas pendaftaran tanah saat ini sedang di proses yang berisikan hanya keterangan dan menjelaskan terkait tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran ini, tanggung jawab terhadap dokumen-dokumen yang telah diunggah untuk dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan, keterangan dokumen-dokumen yang nantinya diketahui ada kepalsuan dan tidak benar, adanya tipu muslihat atas dokumen-dokumen yang telah diunggah dan dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan melalui sistem maka tanggungjawab dari PPAT hanya sebatas dan sesuai dengan apa yang telah

¹⁹ Pasal 20 ayat (2) dan (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

²⁰ Pasal 20 ayat (2), (3), dan (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

dituliskan di dalam surat keterangan tentang apa yang telah PPAT kerjakan dan bertanggungjawab sebatas kebenaran dari keterangan itu saja.

Keberanian apa yang PPAT dapat dalam hal ini, surat pengantar ini bersifat wajib harus dibuat oleh PPAT sebelum melakukan proses pendaftaran. Keterangan tersebut menjelaskan "Bahwa Dokumen ini sudah sesuai dengan apa yang telah diperlihatkan atau diberikan kepada PPAT" dari keterangan tadi dapat dilihat bahwa tanggung jawab dari PPAT hanya sebatas apa yang diterangkan di dalam surat dan tidak bertanggungjawab diluar dari apa yang telah diterangkan di dalam surat. Hanya bertanggungjawab sebatas pembuktian formal saja tidak bertanggungjawab terhadap pembuktian materil dan surat ini wajib dibuatkan oleh PPAT tanpa adanya surat pengantar kebenaran dan keabsahan dokumen ini maka proses pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dapat dikatakan adanya surat pengantar ini bersifat wajib. Surat pengantar keabsahan dan kebenaran dokumen dapat dikatakan sebagai surat keterangan PPAT tentang apa yang dilakukan atau diperbuat dihadapannya sehubungan dengan permintaan berupa surat pengantar atau permohonan pendaftaran pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT dapat bertanggungjawab sampai dengan kebenaran material apabila PPAT tersebut benar-benar dapat dibuktikan bahwa dia ikut serta dalam membuat dokumen-dokumen palsu klien, atau PPAT telah mengetahui adanya pemalsuan dokumen, namun tetap dilakukan proses pendaftaran tanah seolah-olah tidak mengetahui adanya kesalahan yang telah dibuat oleh klien, justru malah mengikuti keinginannya klien, selama hal ini dapat dibuktikan dengan jelas dan benar adanya keikutsertaan PPAT maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hingga pada kebenaran material. Peraturan jabatan PPAT tidak secara eksplisit disebutkan di dalam Peraturan Jabatan PPAT bahwa PPAT hanya bertanggungjawab sebatas kebenaran formal saja, namun harus dilihat dan dikaitkan juga dengan beberapa aturan yang ada dalam jabatan PPAT bahwa seseorang PPAT harus menjalankan jabatannya dengan rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan juga tidak berpihak²¹

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPperdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.²²

Tanggungjawab PPAT terhadap akta atau surat dibawah tangan yang dapat dikatakan suatu akta yang nantinya ditemukan suatu cacat hukum dikemudian hari, dapat diuraikan dalam beberapa point:

²¹ Pasal 3 huruf F, Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017

²² Diane Prihastuti, 'Akuntabilitas Kementerian ATR/ BPN Terhadap Sertifikasi Kepemilikan Tanah Masyarakat', *Jurnal Pemulihan Hukum*, 3.1 (2020) <<http://ojs.uninus.ac.id/index.php/Pemuliaan/article/view/1026>>.

1. Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban. Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan *vegtig* ada dua teori yang melandasinya yaitu:
 - a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
 - b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Merujuk pada teori yang telah dipaparkan diatas, seorang PPAT dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya sesuai aturan PJPPAT telah disalahgunakan²³, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Menurut penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.²⁴

Seorang PPAT haru sangat bisa dalam mengambil sikap dan menangani permasalahan serta cermat atau hatai-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki dan diberikan kemampuan yang professional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam mengeluarkan suatu produk yang merupakan wewenangnya dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut 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 wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu pihak pada saat di batalkannya akta PPAT tersebut.

Pertanggung jawaban PPAT terkait adalah kesalahan yang dilakukannya dalam mengeluarkan produk, atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang

²³ Pasal 2, PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁴ Putu Devi Yustisia Utami, 'KERJASAMA ANTARA NOTARIS/PPAT DENGAN BANK YANG DITUANGKAN DALAM SUATU PERJANJIAN REKANANAN', *Jurnal Hukum Saraswati*, 1.2 (2019) <<https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/658>>.

dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, hal hal yang menyimpang dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.²⁵

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat:²⁶

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat criteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi, "tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan

²⁵ PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa: a. Teguran; b. peringatan; c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT; d. Onzetting (pemberhentian) dari kenaggotaan IPPAT; e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

²⁶ Rosa Agustina, 'Perbuatan Melawan Hukum' (Universitas Indonesia, 2003). h.117.

dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Kesimpulan

Berkaitan dengan pembahasan keabsahan surat pernyataan dan kebenaran dokumen ini dapat dikatakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh PPAT ini adalah sah, diatur oleh Perundang-undangan di mana adanya surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen ini wajib harus ada sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sesuai dengan ketentuan asal 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 tanggungjawab PPAT. Terkait absah atau tidaknya suatu surat dapat merujuk pada surat pernyataan dimana surat pernyataan tersebut dituangkan dalam bentuk tulisan yang berisikan keterangan dan pernyataan terkait apa yang akan dilaksanakan dan dilakukan dengan adanya surat pengantar ini, serta dilakukan penandatanganan oleh pihak yang menyatakan pernyataannya tersebut dalam sebuah tulisan, sedangkan penggunaan materai dalam surat pernyataan ini bukan menandakan suatu surat tersebut sah atau tidaknya hanya sebatas menandakan bahwa adanya materia itu pajak bea cukai adanya pemasukan bagi kas negara ini bukan menjadi patokan sah atau tidaknya suatu surat pernyataan atau surat pengantar tadi. surat pengantar ini dapat dikatakan juga sebagai akta dibawah tangan, yang merupakan alat bukti dalam bentuk tulisan di pengadilan.

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 bertanggungjawab 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 bertanggungjawab dalam hal terjadi pemalsuan dokumen 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. Namun apabila dalam pembuktian pengadilan terbukti PPAT melakukan dan ikutserta dalam proses pemalsuan dokumen ini maka PPAT dikenakan hukuman baik secara perdata maupun secara pidana. Dalam pasal 10 ayat (4) Peraturan pemerintah Agraria/BPN No 5 tahun 2020 menjelaskan bahwa terhadap dokumen-dokumen palsu yang telah dikirimkan kepada kantor pertanahan merupakan tanggungjawab PPAT yang telah melakukan pendaftaran dan menerima dokumen dokumen serta membuat akta pemberian hak tanggungan klien yang datang kepadanya

Daftar Pustaka

- Agustina, Rosa, 'Perbuatan Melawan Hukum' (Universitas Indonesia, 2003)
 Fatmawati, Dinar 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) <<https://jst.publikasiindonesia.id/index.php/jst/article/view/149>>
- Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda, 'PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT', *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24.3 (2017), 467-87 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>>
- Maulana, Agung, '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>>
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian, 'PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT SEBAGAI INTELECTUAL DADER DIBIDANG PERPAJAKAN DALAM MELAKSANAKAN TUGAS JABATAN', *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 9.4 (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v9i4.3075>>
- Pratama, Arfian Nanda Yogi, Pujiono, and Irma Cahyaningtyas, 'PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBATALAN SERTIFIKAT KARENA ADANYA UNSUR PEMALSUAN', *Notarius*, 12.1 (2019) <<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.26874>>
- Prihastuti, Diane, 'Akuntabilitas Kementerian ATR/ BPN Terhadap Sertifikasi Kepemilikan Tanah Masyarakat', *Jurnal Pemulihan Hukum*, 3.1 (2020) <<http://ojs.uninus.ac.id/index.php/Pemuliaan/article/view/1026>>
- Ramadhani, Rahmat, and Ummi Salamah Lubis, 'Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era', *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29.1 (2021), 1-15 <<https://doi.org/10.22219/ljih.v29i1.14042>>
- Shaleh, Ali Ismail, and Fifiana Wisnaeni, 'HUBUNGAN AGAMA DAN NEGARA MENURUT PANCASILA DAN UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945', *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 1.2 (2019), 237-49 <<https://doi.org/10.14710/jphi.v1i2.237-249>>
- Tr, Andi Evy Anggraeni, 'THE ESSENCE OF NOTARY LEGAL OFFERING IN WEST LAND RIGHTS DISPUTES (EIGENDOM VERKLARING)', *INTERNATIONAL JOURNAL OF SOCIAL, POLICY AND LAW*, 2.1 (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.8888/ijospl.v2i1.24>>
- Utami, Pipit Saputri, 'Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Pemindehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang BPHTB-Nya Belum Dibayar', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 3.2 (2019), 235 <<https://doi.org/10.25072/jwy.v3i2.282>>
- Utami, Putu Devi Yustisia, 'KERJASAMA ANTARA NOTARIS/PPAT DENGAN BANK YANG DITUANGKAN DALAM SUATU PERJANJIAN REKANAN', *Jurnal Hukum Saraswati*, 1.2 (2019) <<https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/658>>