

FAKTOR HILANGNYA OTENSITAS AKTA PPAT SEBAGAI ALAT BUKTI DI PENGADILAN

Oleh :

Aliur Rohman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya
Aliurrohman9090@gmail.com

Abstrak

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang redaksinya telah dibakukan oleh pemerintah dan secara yuridis digunakan oleh masyarakat sebagai alat bukti adanya perbuatan hukum berupa pengalihan dan pembebanan hak atas tanah. Sebagai alat bukti sepatutnya dalam proses pengerjaan hingga pengesahannya harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian agar otentitas suatu akta PPAT tetap terjaga kepastian hukumnya. Namun, pada prakteknya terdapat faktor yang menyebabkan keautentikan akta PPAT menjadi gugur/hilang menjadi akta dibawah tangan, bahkan akta tersebut dapat pula gugur menjadi alat bukti autentik sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam proses litigasi. Oleh sebab itu, penting kiranya mengerti dan memahami otentitas akta PPAT dan faktor-faktor yang menyebabkan hilangnya otentitas akta tersebut sebagai alat bukti dipengadilan, agar bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian sehingga tidak menyimpangi peraturan yang telah diberlakukan dan tidak merugikan pihak manapun. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang didasarkan pada pendekatan perundang-undangan, teori-teori hukum dan konsep-konsep hukum.

Kata Kunci : Akta PPAT, Otentitas, Alat Bukti

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi tugas untuk membuat akta autentik mengenai suatu tindakan hukum tertentu yang meliputi hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). PPAT menjalankan wewenangnya berdasarkan Surat Keputusan Pemerintah yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat akta sebagai dasar pendaftaran tanah. Dengan kata lain PPAT mempunyai andil dalam membuat suatu alat bukti berupa dokumen tertulis sebagaimana ketentuan pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Prajitno, 2018).

Produk yang dibuat Oleh PPAT pada umumnya disebut dengan Akta PPAT. Ditinjau dari hukum perdata, Akta PPAT merupakan akta autentik yang berelasi langsung dengan hukum pembuktian. Hal ini ditegaskan secara implisit dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) yang pada intinya menjelaskan bahwa akta PPAT merupakan alat bukti tertulis yang digunakan sebagai syarat pokok pendaftaran tanah akibat adanya suatu perbuatan hukum. Dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah jabatan yang memberikan pelayanan kepastian hukum kepada masyarakat yang berkepentingan dalam pembuatan akta terkait kepemilikan hak-hak atas tanahnya.

Meskipun dikenal dengan istilah Akta PPAT, Namun redaksi dari akta tersebut telah dibakukan oleh pemerintah berdasarkan PERKABAN Nomor 8 tahun 2012. Walaupun demikian, PPAT tetap dituntut untuk jeli dan tegas

agar terhindar dari sengketa/konflik dikemudian hari.

Pada faktanya, PPAT dapat pula melakukan kelalaian/kesengajaan yang mengakibatkan aktanya bermasalah dan berdampak dibatalkannya akta tersebut atau bahkan batal demi hukum di pengadilan. Sebagaimana contoh pembatalan akta jual beli Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016 dikarenakan adanya cacat hukum, dalam kasus diatas PPAT sebagai pemohon pembatalan akta karena terdapat unsur kelalaian dalam melaksanakan jabatannya. Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor: 19/Pdt.G/2013.PN.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 53/PDT/2015/PT-MDN karena kurangnya syarat-syarat sahnya perjanjian dan masih banyak putusan lain. Bahkan tak jarang PPAT juga ikut serta terseret kasus tindak pidana atau digugat atas dasar perbuatan melawan hukum mengenai akta yang telah dia buat. PPAT yang telah diberi kepercayaan dan dianggap telah kompeten dalam bidangnya harus menentukan dengan pasti perbuatan hukum kliennya tersebut dapat dituangkan dalam akta PPAT atau tidak. Sebelum dituangkan dalam bentuk Akta, PPAT harus bisa menilai dengan tepat dan cermat diterima atau ditolaknya pembuatan akta tersebut dengan melihat, meneliti serta menilai subyek hukum, obyek hukum maupun data-data pendukungnya (Prajitno, 2018).

Apabila PPAT tidak berdasarkan prinsip kehati-hatian, maka hasil produk aktanya banyak menimbulkan masalah dan dapat dipermasalahkan dikemudian hari oleh para pihak yang merasa

dirugikan dan/atau oleh pihak yang berwajib karena telah melanggar aturan hukum yang berlaku. Oleh karenanya PPAT harus mengikuti tata cara dan prosedur sebagaimana ketentuan hukum positif di Indonesia untuk meminimalisir kesalahan dalam penerbitan akta agar akta autentik tersebut tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan yang mengakibatkan hilangnya otentitas kekuatan pembuktiannya dimuka pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas, maka pembahasan ini sangatlah menarik untuk diteliti agar kiranya dalam menjabat dan mengemban amanah sebagai PPAT dapat lebih cermat dan teliti dengan mengetahui faktor-faktor yang dapat mengakibatkan akta autentik kehilangan keotentikannya sebagai alat bukti di pengadilan. Dari sini, maka PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat lebih berhati-hati dalam membuat dan mengesahkan akta PPAT agar berjalan sesuai koridor hukum, undang-undang, dan etika sehingga ia menjadi pejabat umum yang profesional dan kompeten serta memiliki semangat pelayanan kepada masyarakat dan Negara dengan menjunjung moralitas.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk memecahkan permasalahan hukum yang sedang dibahas yaitu mengenai faktor hilangnya otentitas akta PPAT sebagai alat bukti di pengadilan. jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu didasarkan pada norma-norma hukum positif yang memiliki keterkaitan dalam penelitian ini agar memperoleh kebenaran bersifat koherensi (Marzuki, 2014).

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan dipakai guna mencermati semua peraturan/norma hukum yang membahas permasalahan hukum yang diteliti, sedangkan pendekatan konseptual dipakai dengan menelaah teori-teori hukum, doktrin-doktrin ilmu hukum, serta yurisprudensi (Marzuki, 2011).

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan (Marzuki, 2011). Analisis yang dipakai menggunakan pedoman KUHPerdota dan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar pembahasan dalam penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Otentitas Suatu Akta PPAT

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia otentitas mempunyai persamaan arti dengan kata keotentikan yang berarti kebenaran dan/atau keabsahan. Untuk dapat menentukan otentitas suatu akta, maka harus bersumber pada pasal 1868 KUHPerdota yang menerangkan bahwa akta autentik merupakan produk yang dikeluarkan oleh pejabat umum yang berwenang yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal ini, akta autentik wajib memenuhi unsur-unsur kumulatif yaitu akta dibuat oleh/dihadapan Pejabat Umum, bentuk Akta harus sesuai dengan Undang-Undang, dan Pejabat Umum yang ditunjuk punya wewenang dimana akta itu dibuat. Apabila unsur tersebut terpenuhi, maka akta itu dapat menjadi alat bukti otentik di muka pengadilan. Dan apabila akta tersebut tidak memenuhi unsur-unsur diatas, maka kekuatan pembuktiannya hanya dianggap sebagai surat dibawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdota).

Pasal 1868 KUHPerdota tidak menjelaskan secara spesifik bentuk akta autentik dan siapa pejabat umum tersebut, namun, pasal tersebut menghendaki agar penentuan akta dan pejabat umum ditetapkan didalam undang-undang. Terdapat undang-undang yang mengatur demikian yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang telah menunjuk Notaris sebagai Pejabat Umum. Selain Undang-Undang terdapat pula peraturan lain yang memberikan kewenangan pejabat umum dalam membuat akta autentik yaitu Peraturan Menteri Agraria, Peraturan Pemerintah, PERKABAN, dan PERMEN ATR yaitu PPAT. peraturan mengenai PPAT beserta aktanya belum pernah diatur didalam undang-undang namun ia digolongkan ke dalam bentuk akta autentik.

Berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, keotentisan bentuk dan redaksi akta PPAT telah diatur dan dibakukan oleh pemerintah meskipun akta tersebut dibuat sendiri oleh PPAT. Artinya, PPAT tidak ikut serta mengkonsep redaksi/kalimat dalam Akta PPAT tersebut. Menurut Habib Adjie, hal tersebut bertujuan untuk mempermudah melakukan pemeriksaan serta penindaklanjutan atas akta PPAT untuk dasar pendaftaran tanah ke BPN (Adjie, 2008).

PPAT berdasarkan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 pada pasal 3 dan pasal 4 mempunyai kewenangan dan Tugas utama secara khusus yaitu membuat serta mengesahkan perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk Akta PPAT terkait Peralihan dan pembebanan hak atas tanah/hak atas satuan rumah susun dan Pemberian kuasa pembebanan hak atas tanah/hak atas satuan rumah susun yang diisyaratkan oleh undang-undang.

Akta PPAT mencakup 8 (delapan) jenis akta berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yaitu :

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar Menukar
- d. Pemasukan ke dalam Perseroan terbatas (Inbreng)
- e. Pewarisan
- f. Pembagian Hak Bersama
- g. Pemebebanan Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT bukan suatudasar absolutkebenaran suatu perbuatan hukum, melainkan hanya untuk dasar pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Hal itu sesuai dengansubstansiPasal 2 PP Nomor 37 tahun 1998 yang menegaskan Akta PPAT merupakan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Ditegaskan pula pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1082K/SIP/1973 yang menerangkan bahwa pembuatan akta di hadapan PPAT bukan syarat absolut sahnya suatu perbuatan hukum jual belimelainkan berupa ketentuan administratif saja yang secara spesifik untuk pendaftaran pemindahan hak (Febrianti, 2010).

PPAT dalam pembuatan aktanya hanya mencatatkan atau menuliskan keterangan yang dikehendaki dan diutarakan oleh pihak yang menghadap dan tidak bertanggungjawab atas keterangan data-data yang dituangkan dalam akta. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 702K/Sip/1973 yang pada intinya menerangkan bahwa PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk memeriksa secara materiil terhadap data-data penghadap di hadapan PPAT maupun fisik obyek (tanah) yang dikemukakan oleh penghadap (Prajitno, 2018). Walaupun tidak ada tanggungjawab PPAT dalam mengecek kebenaran materiil, PPAT tetap dituntut untuk bertindak jeli dan berprinsip pada unsur kehati-hatian dalam proses pembuatan akta untuk kliennya.

Akta PPAT merupakan salah satu alat bukti tertulis sebagaimana pasal 1866 KUHPerdota. Akta PPAT sebagai akta autentik tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*Volledig bewijs*), karena memerlukan tambahan alat bukti lain dan hakim tidak terikat karenanya. Akta PPAT sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menganut asas hukum negatif, yang bertujuan untuk penataan pemanfaatan hak atas tanah, sehingga data-data yang menunjang kebenarannya tidak dapat terjamin karena kemungkinannya terdapat gugatan kepemilikan atas tanah tersebut oleh pihak ketiga (Prajitno, 2020).

Akta PPAT sebagai akta autentik menurut G.H.S Lumban Tobingmemiliki 3 (tiga) golongan Kekuatan Pembuktian yaitu: (i)lahiriah, yaitukeabsahan dari isi akta dapat dibuktikan; (ii) formal artinya akta tersebut secara formal diakui undang-undang karena dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang; dan (iii) materiil yaitu isi dari akta tersebut dianggapsuatu pernyataan yang benar dari para pihak. Terdapat keadaan hukum yang mengakibatkan Akta autentik seperti akta PPAT menjadi akta dibawah tangan apabila tidak dibuat/tidak terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana ketentuan yang diatur menurut hukum yang berlaku (Nisa', 2020).

Faktor- Faktor Hilangnya Otentitas Akta PPAT

Tidak Terpenuhi Syarat Sah Perjanjian 1320 KUHPerdota

Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdota maka dikenal 2 (dua) macam syarat perjanjian yaitu syarat subyektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mengacu pada kesepakatan para pihak dan cakap hukum dalam bertindak. Sedangkan syarat objektif berkaitan dengan suatu hal tertentu yaitu mencakup objek perjanjian dan kausa halal dimana dalam proses perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, asas kesesuaian dan ketertiban umum.

Apabila dalam pembuatan akta PPAT diketahui terdapat cacat pada syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.Sedangkan jika syarat objektif yang bermasalah dan terdapat cacat hukum didalamnya maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Berdasarkan uraian tersebut batal/dibatalkannya suatu akta PPAT karena faktor diatas maka berakibat pada hilangnya otentitas suatu akta sebagai alat bukti di pengadilan(Widjaja, 2003).

Dalam batalnya perjanjian diatur padaPasal 1451 dan 1452 KUHPerdota. Apabila perjanjian yang dituangkan dalam akta batal demi hukum maka berdampak pada pengembalian pada posisi awal sebelum terjadi perjanjian, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (Simanjatak, 2007). Untuk melakukan permohonan pembatalan harus melalui pengadilan agar memperoleh putusan hakim sebagaimana Pasal 1266 KUHPerdota. Sebagaimana pendapat Subekti, pembatalan perjanjian bisa dilaksanakan dengan menggunakan metode aktif, dimana penuntutan pembatalan dilakukan dihadapan pengadilan untuk memperoleh putusan oleh hakim, sehingga perjanjian baik dituangkan dalam bentuk akta autentik ataupun dibawah tangan dapat batal demi hukum

Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan. Namun,akta tersebut telah didaftarkan ke BPN, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Untuk tetap dapat membatalkan perbuatan hukum

tersebut harus didasarkan pada alat bukti lain, seperti putusan pengadilan atau Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah menegaskan bahwa perubahan data pendaftaran tanah hanya dapat diubah melalui Putusan Pengadilan atau dengan Akta PPAT.

Adanya Keterangan Palsu dan/Pembuatan Akta Tidak Sesuai Peraturan Perundang-Undangan

Dalam pembuatan akta dimana para pihaknya memberikan keterangan palsu dan/proses pembuatan akta tidak sesuai dengan amanah undang-undang maupun peraturan untuk itu, maka akta tersebut gugur sebagai alat bukti di pengadilan. Kebatalan akta tersebut tidak serta merta menjadikan batalnya perbuatan hukum dari pihak-pihak dalam akta tersebut. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat dan prosedur yang diwajibkan, menjadikan akta tersebut sebagai akta di bawah tangan karena otensitasnya hilang/gugur, namun perbuatan hukum tersebut tetap diakui atau akta tersebut menjadi perbuatan hukum yang dapat dibatalkan.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis dan sebagai tuntutan bahan pertimbangan hakim untuk membuat keputusan apabila terjadi sengketa diantara mereka yang membuat akta tersebut. Membuat akta yang tidak sesuai dengan kenyataan dan hal ini diketahui oleh PPAT, maka perilaku PPAT seperti ini dapat dikatakan ikut serta mengesahkan. Apabila PPAT ikut serta menyarankan atau merekayasa, dapat dikatakan sebagai “*Dadee Intelektual*” atau “*Idea Guide*”. Proses pembuatan akta sebagaimana tersebut diatas merupakan penyelundupan hukum dan melanggar hukum serta melanggar sumpah jabatan. Permintaan pembuatan akta semacam itu, PPAT harus menolak secara tegas karena selain merupakan pelanggaran jabatan, akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dan pasti bertujuan merugikan pihak lain maupun Negara.

Bila seorang PPAT dapat dibuktikan bersikap demikian, maka PPAT dapat diancam pidana KUHPidana berdasarkan pasal 55. Pembuatan akta sebagaimana diuraikan diatas, merupakan bentuk perbuatan penyelundupan hukum dan apabila dijadikan sebagai alat bukti dalam proses litigasi (berperkara di pengadilan) akan menjadi gugur sebagai alat bukti tertulis otentik dan akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai akta perjanjian dibawah tangan yang mempunyai kekuatan yang mengikat para pihak yang membuatnya, artinya tidak memenuhi KUHPerdara Pasal 1873 *Jounto* Pasal 1875.

Akta Dibuat diluar Kewenangan PERKABAN

Apabila PPAT membuat akta diluar kewenangannya, maka hal itu akan mempengaruhi otentitas daripada akta yang dia buat dan berakibat

tidak dapat menjadi alat bukti di pengadilan bahkan dapat batal demi hukum dan tidak diakui akta tersebut. Karena Akta PPAT hanya terbatas 8 (delapan) macam akta dan bukan dikategorikan sebagai perjanjian umum. Mengenai apa yang dimaksud perjanjian dapat ditemukan dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Lebih lanjut dalam Buku III KUHPerdara menjelaskan asas-asas umum dalam hukum perjanjian yaitu: (i) asas kebebasan berkontrak, (ii) akta konsensualitas, (iii) asas kekuatan mengikat, (iv) asas kekuatan mengikat undang-undang (*pacta sunt servanda*), (v) asas personalitas dan (vi) asas itikad baik. Dari penjelasan tersebut memberikan jawaban yang lebih spesifik terkait makna dari akta PPAT itu sendiri. Bahwasanya tidak semua perjanjian kemudian menjadi kewenangan dari pada PPAT. Tugas pembuatan perjanjian umum merupakan kewenangan daripada Notaris sebagaimana amanah dari UUJN. Produk yang dikeluarkan oleh Notaris merupakan akta autentik. Meskipun keduanya menghasilkan akta autentik, pada prinsipnya berbeda. Hal-hal yang membedakan antara akta PPAT dan Notaris yaitu:

Tabel Perbedaan Akta PPAT dan Notaris

	PPAT	Notaris
Redaksi Substansi Akta	Dibakukan oleh pemerintah	Tidak dibakukan oleh pemerintah
Kewenangan membuat Akta autentik	Hanya mencakup 8 jenis akta sesuai PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012	Mencakup semua perbuatan hukum sesuai kehendak para pihak kecuali undang-undang menentukan lain
Sifat Akta	Mandiri artinya tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian pokok yang diikuti oleh perjanjian ikutan (<i>accessoir</i>), kecuali untuk akta APHT	dapat berupa perjanjian pokok yang diikuti oleh perjanjian ikutan (<i>accessoir</i>)
Kekuatan pembuktian	Tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna	Memiliki kekuatan pembuktian sempurna

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa, PPAT dan Notaris merupakan jabatan yang berbeda, sehingga PPAT tidak dapat membuat Akta Notaris dan begitupun sebaliknya. Karena apabila kedua jabatan tersebut tidak menjalankan sebagaimana amanah dari masing-masing norma hukum yang bersangkutan, maka hal tersebut berpengaruh pada produk yang akan dihasilkan yaitu akta yang dibuat akan dipertanyakan keotentikannya. Dan pastinya berpengaruh pada status kekuatan pembuktian pada akta tersebut

Akta Dibuat Diluar Kewenangan Wilayah Jabatan

Kewenangan PPAT berlaku untuk daerah atau wilayah kerja yang telah ditentukan oleh Kepala BPN Republik Indonesia, wilayah PPAT berdasarkan wilayah kerja Pemerintahan Kota/Kabupaten/Kotamadya, perkecualian untuk

PPAT sementara (Camat) yang wilayah kewenangan jabatan adalah daerah kecamatan dengan persyaratan selama masih menjabat (PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 12 dan Pasal 13). Namun, apabila melihat Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 12A PP Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

Meskipun regulasi terbaru memberikan perluasan wilayah kerja bagi PPAT, namun pada prakteknya hal tersebut tidak dapat diimplementasikan. Berdasarkan penelitian dari Ivandi Setiawan dan Rasji, Hal ini disebabkan sistem online yang digunakan oleh BPN masih menggunakan regulasi yang lama yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998. Dengan kata lain, PPAT yang membuat akta untuk wilayah kerja dalam satu provinsi tidak dapat diproses sebagaimana mestinya.

Kendala tidak dapat direalisasikannya perluasan wilayah PPAT sebagaimana regulasi yang baru yaitu karena akan berdampak pada wilayah kerja BPN. Sebab secara otomatis BPN tiap wilayah kabupaten tidak akan ada lagi, sehingga cukup ada satu BPN saja dalam satu Provinsi. Hal ini akan menjadi sukar, tidak efektif dan efisien dalam menjalankan urusan pertanahan. Sebab semua urusan tiap kabupaten dikerjakan oleh satu BPN saja. Padahal pada prakteknya, sering ditemui bahwa BPN pada setiap kabupaten/kota dalam menjalankan urusan pertanahannya sering mengalami kendala-kendala.

Akibat aturan hukum yang tidak efektif, maka berpengaruh pula pada status akta yang akan dibuat. Jika berdasarkan norma hukum yang ada, pembuatan akta dalam satu provinsi diakui keabsahannya. Namun, secara praktis akta tersebut tidak dapat dilakukan pendaftaran pada kantor BPN yang beradadiluar kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT .maka kembali lagi kepada tujuan akta PPAT berdasarkan UUPA bahwa dibuatnya akta PPAT untuk dilakukan pendaftaran tanah ke BPN. Sehingga disimpulkan bahwa apabila akta yang dibuat dengan mengikuti wilayah kerja PP Nomor 24 Tahun 2016, makaotentitas akta tersebut dipertanyakan statusnya dan dapat menjadi akta dibawah tangan/dapat batal/dibatalkan kecuali apabila regulasi yang memperluas wilayah PPAT tersebut diperjelas dan dipertegas kembali dengan norma hukum baru/dicabut ketentuannya atau BPN mengubah system online pendaftaran tanah menyesuaikan PP Nomor 24 Tahun 2016. Namun, pendapat para ahli hukum dan Notaris mengatakan bahwa mengaplikasian tersebut sukar terjadi(Ivandi Setiawan & Rasji, 2018).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan peraturan perundang-undangan serta pendapat para ahli, hilangnya otentitas akta PPAT karena beberapa faktor yaitu tidak lengkapnya syarat sah perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara, adanya keterangan palsu dan/pembuatan akta tidak sesuai peraturan perundang-undangan, akta dibuat diluar kewenangan PERKABAN dan akta dibuat diluar kewenangan wilayah jabatan.

Hilangnya otentitas suatu akta PPAT berdampak pada kekuatan pembuktian yang melekat pada akta tersebut. Apabila akta ppat batal demi hukum maka akta dan perbuatan hukum yang tercantum didalamnya dianggap tidak pernah ada dan tidak dapat mengikat para pihak sehingga akta tersebut gugur sebagai alat bukti di pengadilan. Namun apabila akta ppat dibatalkan baik berdasarkan putusan pengadilan ataupun dengan akta PPAT yang memuat perbuatan hukum baru, maka akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan yang tidak serta merta membatalkan perbuatan hukum yang terdapat didalam akta PPAT yang bersangkutan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2008. *Percikan Pemikiran Tentang Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya.
- Febrianti, Reza. 2010. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik*, Tesis Universitas Diponegoro
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Nisa', Nailly Zahrotun. 2020. Aspek Legalitas Penyimpanan Minuta Akta Secara Elektronik. *Jurnal Civic Hukum*, Vol.2 No. 2
- Prajitno, A.A. Andi. 2018. *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT*. Surabaya : Putra Media Nusantara
- Setiawan, Ivandi & Rasji. 2018. Analisis Penerapan Wilayah Kerja Ppat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Di Provinsi Dki Jakarta. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1 No. 1
- Simanjuntak, P.N.H. 2007. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Putri, Soraya Rafika; Hoesin, Siti Hajati; & P. Mekka, Mohamad Fajri. 2019. Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengetahui Adanya Cacat Hukum(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016),

<http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/205/74> (pada tanggal 28 Desember 2020)

Widjaja, Gunawan. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.