

12-30-2020

## Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)

Abi Muzahid Abdillah  
abimujahid5@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Abdillah, Abi Muzahid (2020) "Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 1.  
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/1>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)

### Cover Page Footnote

1 Mochtar Kusumaatmadja, Pengantar Ilmu Hukum, (Bandung : Alumni, 2009), hlm.12. 2 Ibid., hlm. 17. 3 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 1 Angka 1 4 Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 87 5 Jimly Asshiddiqie, "Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah," Majalah Renvoi Edisi 3 (Juni 2003), hlm. 31. 6 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Notaris, PP No. 37 Tahun 1998, Ps 2 ayat (2). 7 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional", (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 50.8 Irma Devita Purnamasari, Hukum Pertanahan, (Bandung: Kaifa, 2010), hlm 16-17.9 <https://kbbi.web.id/surat>, diakses pada tanggal 11 Maret 2020, Pukul 01:32 WIB.10 Adami Chazawi, Kejahatan Terhadap Pemalsuan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2000), Hlm. 100.

# **Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)**

**Abi Muzahid Abdillah, FX Arsin, Aad Rusyad Nurdin**

## **Abstrak**

Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan. Akta tersebut pada dasarnya adalah perjanjian yang harus memenuhi ketentuan di dalam pasal 1320 KUHPerdara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, artinya penelitian ini dilihat dari keseluruhan data sekunder hukum untuk menjawab permasalahan terhadap kedudukan akta pejabat pembuat akta tanah yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Depok Nomor 226/PDT.G/2018/PN.DPK sebagai alat bukti yang sah dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta yang telah dibuat olehnya. Akta pejabat pembuat akta tanah yang telah dibatalkan karena kesalahan dari pejabat pembuat akta tanah menimbulkan kerugian bagi para pihak dan mengakibatkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian dihadapan pengadilan. Kerugian yang timbul merupakan tanggung jawab penuh bagi pejabat pembuat akta tanah yang dapat bertanggungjawab secara perdata, pidana atau administrasi.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perjanjian, Akta Autentik

## **1. PENDAHULUAN**

Akta jual beli adalah salah satu akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hal ini disebabkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 bahwa PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Manusia sebagai perorangan atau individu cenderung untuk berkumpul dengan individu-individu lain dan dengan itu membentuk kelompok manusia yang bersama. Karena kecenderungannya berkelompok ini manusia dinamakan mahluk sosial. Fakta ini sudah diketahui sejak dahulu kala dan filsuf Yunani terkenal Aristoteles karenanya menamakan manusia itu "*zoon politikon*" (mahluk sosial). Walaupun ada juga manusia yang hidup sendiri atau menyendiri dengan maksud tertentu misalnya bertapa, hal demikian merupakan suatu pengecualian.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung : Alumni, 2009), hlm.12.

Untuk mengatur segala hubungan manusia antar manusia di atas, baik hubungan antar individu atau antar perorangan, maupun antara perorangan atau individu dengan suatu kelompok atau beberapa kelompok, ataupun antara kelompok yang satu dengan kelompok yang lain, bahkan antar individu ataupun kelompok dengan pemerintahan diperlukan hukum. Hukum yang mengatur kepentingan umum (publik) dan menyangkut negara dan penyelenggaraan pemerintahan dinamakan hukum publik, sedangkan hukum yang mengatur hubungan di antara orang-perorangan dinamakan hukum perdata atau hukum sipil.<sup>2</sup>

Dalam perkembangannya, hukum itu sendiri menjadi sebuah ilmu pengetahuan yang perlu dipelajari oleh masyarakat. Dalam hukum itu sendiri, dikenal istilah *ubi societas ibi ius* yang apabila diterjemahkan memiliki makna “dimana ada masyarakat disitu ada hukum”.

Seiring berjalannya waktu maka timbul kebutuhan-kebutuhan baru didalam masyarakat untuk keberlangsungan kehidupannya sehari-sehari. Tak terkecuali adalah dengan timbulnya kebutuhan akan kepemilikan tanah sebagai penunjang kehidupan masyarakat. Maka dari itu dibuatlah sistem kepemilikan tanah agar dapat membedakan tanah berdasarkan status kepemilikannya.

Bukti surat adalah bukti yang terkuat dan paling utama dalam hal pembuktian perdata. Bukti surat atau bukti tertulis adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menguraikan isi hati atau untuk menyampaikan pemikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan akta. Sedangkan akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi akta autentik dan akta yang memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Sebagaimana diketahui berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPperdata) bahwa dalam lapangan hukum keperdataan bukti terkuat dan yang utama haruslah dalam bentuk tertulis sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibentuk dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dalam penerapannya untuk menjamin kepastian hukum bagi tiap-tiap pihak yang terkait selain aturan-aturan yang disebut hukum positif, dibutuhkan suatu bentuk alat pembuktian yang

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya maupun pihak ketiga yang terkait. Dalam sistem *herzien inlandsch reglement* (selanjutnya disebut “HIR”) pasal 164, alat-alat bukti yang sah berdasarkan undang-undang adalah bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Akta dalam Pasal 1868 KUHPerdara dikenal sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di wilayah kewenangannya. Pejabat yang berwenang yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdara adalah Notaris. Akta autentik memiliki memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, diantaranya kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*).<sup>3</sup> Adapun 3 (tiga) kekuatan pembuktian tersebut sebagai berikut di bawah ini:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah Akta tersebut mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik karena kehadirannya, kelahirannya sesuai atau ditentukan dengan perundang-undangan yang mengaturnya,
2. Kekuatan Pembuktian Formil Tulisan yang dimuat atau dinyatakan dalam Akta tersebut merupakan kebenaran,
3. Kekuatan Pembuktian Materil Akta tersebut memberikan kepastian terhadap peristiwa dan apa yang diterangkan dalam akta itu adalah benar.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberik kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>4</sup> PPAT diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>5</sup>. Dalam hal ini PPAT diberikan kewenangan dan tugas untuk memberikan pelayanan terhadap

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 1 Angka 1

<sup>4</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 87

<sup>5</sup> Jimly Asshiddiqie, “Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Majalah Renvoi* Edisi 3 (Juni 2003), hlm. 31.

masyarakat untuk membuat akta atas suatu perbuatan hukum tertentu, yakni jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dala perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>6</sup> Ketentuan dalam pelaksanaan pembuatan akta autentik oleh PPAT harus memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, jika PPAT melakukan kesalahan dengan sengaja maupun tidak sengaja dalam pembuatan akta yang dibuatnya maka konsekuensi hukum terhadap akta tersebut adalah akta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Boedi Harsono memberikan penjabaran mengenai PPAT yaitu:<sup>7</sup>

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. PPAT adalah pejabat tata usaha negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukan oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
5. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak- pihak yang akan datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberikan keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat dipenuhi

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Notaris*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps 2 ayat (2).

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I "Hukum Tanah Nasional"*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 50.

wajib ia mengabdikan permohonannya sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian hak tanggungan atas tanah. PPAT yang memiliki wewenang untuk melaksanakan jual beli yang terdiri dari:<sup>8</sup>

1. PPAT yang merupakan pejabat umum dan biasanya juga berprofesi sebagai Notaris, atau yang telah lulus dari pendidikan Spesialisasi Kenotariatan dan Pertanahan (sekarang Magister Kenotariatan) dan telah lulus ujian PPAT serta diangkat berdasarkan Surat Keputusan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu
2. PPAT sementara, yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Biasanya “pejabat” tersebut adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai BPN).

Adapun kewenangan PPAT untuk membuat Akta Autentik ditegaskan dalam:

1. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 40/1996 HGB, HGU, dan Hak Atas Tanah), menyebutkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT;
2. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (2) 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 sebagai PERKABAN 1/2006 Pelaksanaan PP 37/1998 Peraturan Jabatan PPAT), menyebutkan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuatkan akta sebagai bukti yaitu:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;

---

<sup>8</sup> Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hlm 16-17.

- c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
3. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/1997 Pendaftaran Tanah), menyebutkan Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  4. Pasal 44 ayat (1) PP 40/1996 HGB, HGU, dan Hak Atas Tanah, menyebutkan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

Pemalsuan merupakan kejahatan yang di dalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (obyek), yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya. Pemalsuan adalah perbuatan mengubah atau meniru dengan menggunakan tipu muslihat sehingga menyerupai aslinya.

Surat adalah sarana komunikasi untuk menyampaikan informasi tertulis oleh suatu pihak kepada pihak lain Tanda tangan adalah tanda sebagai lambang nama yang dituliskan dengan tangan oleh orang itu sendiri sebagai penanda pribadi (telah menerima dan sebagainya).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id/surat>, diakses pada tanggal 11 Maret 2020, Pukul 01:32 WIB.

Tindak kejahatan berupa pemalsuan surat adalah berupa pemalsuan surat dalam bentuk pokok yang tercantum pada pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP), yang rumusannya adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, dipidana jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun.
2. Dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP terdapat 2 (dua) jenis perbuatan yang dilarang yaitu membuat surat palsu dan memalsukan surat. Membuat surat palsu dapat berupa hal-hal berikut:

1. “Membuat sebuah surat yang sebagian atau seluruh isi surat tidak sesuai atau bertentangan dengan kebenaran. Membuat surat palsu yang demikian disebut dengan pemalsuan intelektual (*intelectuele valscheid*);
2. Membuat sebuah surat yang seolah-olah surat itu berasal dari orang lain selain si pembuat surat. Membuat surat palsu yang demikian ini disebut dengan pemalsuan materiil (*materiele valscheid*). Palsunya surat atau tidak benarnya surat terletak pada asalnya atau si pembuat surat.”

Terkait perbuatan kedua yang dilarang dalam pasal 263 ayat (1) KUHP adalah memalsukan surat. Perbuatan memalsukan surat dilakukan dengan cara melakukan perubahan- perubahan tanpa hak (tanpa izin yang berhak) dalam suatu surat atau tulisan, perubahan mana dapat mengenai tanda tangannya maupun mengenai isinya.

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat adalah:<sup>11</sup>

1. “Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;

---

<sup>10</sup> Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2000), Hlm. 100.

<sup>11</sup> P.A.F Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), Hlm. 196.

2. Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;
3. Yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah adianggap “mempergunakan” misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.”

Maka dari itu dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus mendatangkan kerugian.

Disamping komposisi bahwasannya sebuah surat pada akhirnya dapat disebut sebagai sebuah surat yang palsu, bisa saja terjadi keadaan dimana isi dari surat menyurat itu benar, akan tetapi terdapat tanda tangan para pihak yang dipalsukan. Adapun tanda tangan palsu ini dapat terjadi dalam hal berikut ini:

1. Membuat dan meniru tanda tangan seseorang yang tidak ada orangnya, seperti orang yang telah meninggal dunia atau dikarang-karang.
2. Membuat dengan meniru tandatangan orang lain baik dengan persetujuan atau tidak.

Pelaku pemalsuan tanda tangan atau biasa disebut ini *forger* dapat dibagi menjadi tiga tipe yaitu:

1. *Forger* profesional, adalah para kriminal yang secara terlatih memiliki kemampuan untuk mengimitasi tanda tangan orang lain. Kriminal profesional ini secara terorganisir melakukan tindak kejahatan yang menggunakan tanda tangan palsu. Motif dari tindakan kejahatan mereka adalah motif ekonomi dan terkadang politik;
2. *Forger* amatir, Bentuk tanda tangan palsu yang dihasilkan oleh para amatir ini, umumnya akan lebih berantakan dan kurang terkonsep. Sangat berbeda dengan hasil pemalsuan dari profesional *forger* yang lebih rapih dan terlatih dalam pembuatannya.
3. *Opportunist forger*, pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan para *forger* amatir. Hanya saja *forger* amatir melakukan pemalsuan karena memang sudah ada niat sejak awal untuk melakukan tindak kejahatan. Sedangkan *forger* oportunist, melakukan pemalsuan

karena ada situasi yang secara tidak sengaja dapat menguntungkan mereka. Mungkin awalnya mereka tidak berniat melakukan kejahatan, namun karena ada situasi tertentu, akhirnya mereka terdorong untuk memalsukan tanda tangan supaya mendapatkan keuntungan. Umumnya pelaku dalam kasus seperti ini terjadi dalam ranah hubungan keluarga ataupun hubungan kerja. Contohnya dalam kasus surat wasiat yang melibatkan sejumlah nama dalam suatu keluarga besar.

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “onrechtmatige daad” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar hak orang lain yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku maupun yang bertentangan dengan kesusilaan. Suatu tindakan orang tidak dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum dan meminta ganti rugi atas perbuatan tersebut apabila tidak disebutkan secara jelas pasal berapa dan Undang-Undang mana yang telah dilanggar. KUHPerdara tidak mendefinisikan dan merumuskan perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdara berisikan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak diperlukan 4 syarat, yaitu:<sup>12</sup>

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :

- a. Hak orang lain;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri; atau
- c. Kesusilaan yang baik.

---

<sup>12</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2017), Hlm. 304-305.

## 2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

- a. Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b. Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang

## 3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan, yaitu :

- a. Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja
- b. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

## 4. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab dan akibat)

Untuk memecahkan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yang dapat digunakan yaitu :

- a. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya

condition sine qua non menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).

- b. Adequate veroorzaking, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum.<sup>13</sup>

Unsur-unsur tersebut berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruh unsur-unsurnya. Apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, berentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet-dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (culpa), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya :

---

<sup>13</sup> Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), Hlm. 185-186.

kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

Terdapat tanggung jawab PPAT tentang akta yang mengandung cacat hukum, dapat dijelaskan antara lain sebagai berikut:

### **1. Tanggung Jawab Administratif**

Kekeliruan ataupun kesalahan dalam masalah administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.

PPAT harus bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, karena hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) telah disalahgunakan, 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.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan

Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap 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 ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan 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 ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah Sanksi administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penerapan dalam penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006) melakukan Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT.

Maka dari itu, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Pertanggungjawaban secara keperdataan yang dalam hal ini PPAT terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang-hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek

formal), maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

### 3. Tanggung Jawan Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan PPAT adalah sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPATan, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

---

<sup>14</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran....*, Hlm.124.

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:

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

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. AJB ini juga adalah salah satu produk hukum berupa akta otentik yang dapat dikeluarkan oleh PPAT.

Permasalahan timbul ketika terdapat kejanggalan terhadap terbitnya sebuah sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang terjadi atas adanya AJB dengan nomor 156/8/Sawangan/1997 yang dibuat oleh XXX ,S.H., PPAT di Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, dan beralih kepemilikan kepada Tirta Tjakradi yang semulanya milik Nyonya Sri Suharnani dengan alas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere) Kota Depok.

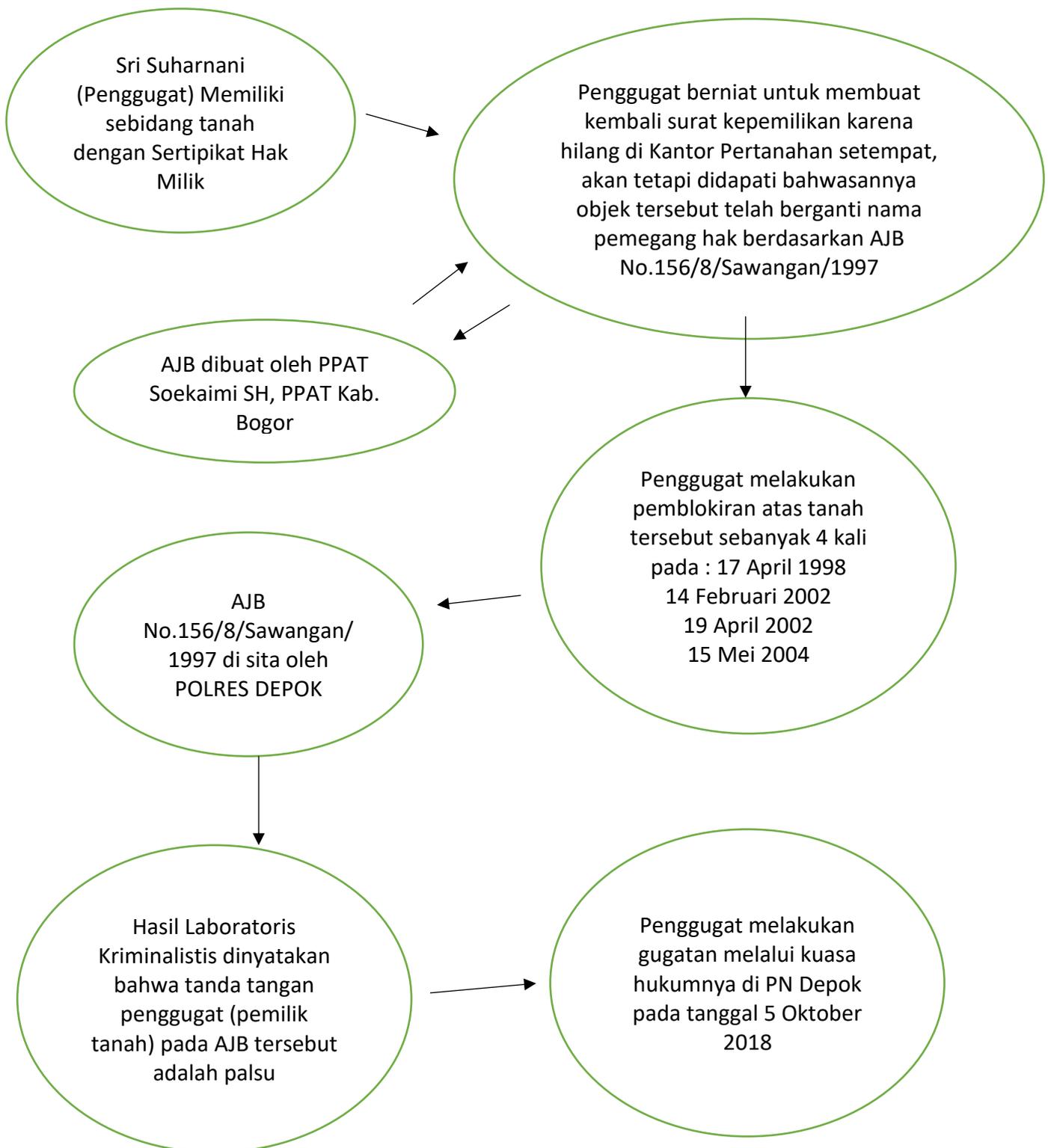
Kasus ini sudah mendapatkan penyelesaian dari Pengadilan Negeri Kota Depok dengan Nomor Perkara 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk, akan tetapi terdapat beberapa hal terkait dengan PPAT, pemilik tanah, maupun pihak tergugat dalam kasus tersebut yang menarik untuk dibahas lebih lanjut.

## **2. Pembahasan**

### **2.1 Kasus Posisi**

#### **Gambar 1**

### Skema Kasus Posisi



Bahwa pada 9 Mei 2018, **Penggugat** melakukan Permohonan Informasi Status Sertipikat Hak Milik Nomor 519 Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, atas nama Sri Suharnani seluas 220 Meter persegi milik **Penggugat**, kepada **Turut Tergugat 2**.

Bahwa pada 28 Mei 2018, **Turut Tergugat 2** memberi informasi sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati Kec. Sawangan (sekarang Cinere) Kota Depok, semula tertulis atas Ny. SRI SUHARNANI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/SW/1983, Tanggal 04-06-1983 yang dibuat oleh Dwi Swandiani. SH, PPAT Wilayah Kec. Sawangan, Kab. Bogor,
- b. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997, Tanggal Sawangan Kab. Bogor beralih Haknya kepada TIRTA TJAKRADI SURYA, terdaftar pada Tanggal 16-08-1997,
- c. Bahwa terdapat catatan blokir Bahwa terdapat catatan Blokir dari Sri Suharnani Berdasarkan Surat Tanggal 17-04-1998, Tanggal 14-02-2002, Tanggal 19-06-2002 dan 14-05-2004,
- d. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997, Tanggal 28-07- 1997, yang dibuat oleh Soekaimi, SH, PPAT Wilayah Kec. Sawangan, Kab. Bogor, disita oleh POLRES DEPOK, Berdasarkan Berita Acara Penyitaan Tanggal 09-06-2003 dan Surat Tanda Penerimaan No.Pol : STTP/18/VI/203/Res.Depok Tanggal 09-06- 2003,
- e. Bahwa Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistis Nomor 1261/DFT/2003, Tgl 26-03-2003, tanda tangan Sri Suharnani dan Imam Soeryanto pada Akta Jual Beli tersebut adalah PALSU,
- f. Bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Pangkalan Jati masih terdaftar atas nama Tirta Tjakradisurya,

Bahwa pada 4 Juni 2018, **Penggugat** melakukan Permohonan Klarifikasi Akta Jual Beli No. 156/8/Sawangan/1997, Tanggal 28-07-1997 yang dibuat oleh Soekaimi, SH, PPAT Wilayah Kec. Sawangan Kab. Bogor, ditujukan kepada **Turut Tergugat 1**, diperoleh jawaban bahwa:

Fotokopi Akta Jual Beli tersebut tidak ada pada arsip kantor **Turut Tergugat 1**, arsip yang ada pada Kantor **Turut Tergugat 2** mengenai Akta Jual Beli Nomor 156 tahun 1997 dibuat oleh PPAT Soekaimi, SH adalah Akta Jual Beli Nomor 156/05/Gn.Putri/1997, tertanggal 11 September 1997. Jadi Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 tertanggal 28 Juli 1997 tidak dibuat oleh PPAT Soekaimi, S.H.

Berdasarkan butir 3.a) diatas **Turut Tergugat 1** tidak dapat memberikan fotokopi Akta Jual Beli yang diminta tersebut.

Bahwa pisik tanah beserta bangunan diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 519 Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, hingga saat ini dikuasai **Penggugat**, dan sampai saat ini **Penggugat** bertempat tinggal pada rumah diatas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 519 /Desa Pangkalan Jati.

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.519 /Desa Pangkalan Jati atas tanah tersebut hilang dan tidak tahu ada dimana, hal tersebut oleh **Penggugat** telah dilaporkan kepada Polisi sebagaimana Surat Keterangan Kehilangan No. Pol. : B.085/VI/2002/Res. Depok tertanggal 26 Juni 2002.

Bahwa **Penggugat**, membayar PBB rutin tiap tahun hingga tahun 2018,

Bahwa tindakan **Turut Tergugat 2** (keputusan Kantor Pertanahan Kota Depok) mencatatkan beralih Hak dari **Penggugat** kepada **Tergugat** dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 156/8/Sawangan/1997, Tanggal 28-07-1997 yang dibuat oleh Soekaimi, SH, PPAT Wilayah Kec. Sawangan Kab. Bogor, adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang- Undang No. 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi **Penggugat**.

Bahwa beralih Hak dari **Penggugat** kepada **Tergugat** jelas-jelas sangat merugikan Penggugat karena Penggugat tidak pernah menjual/ mengalihkan/membalik nama tanah tersebut kepada siapapun atau pihak manapun.

Bahwa karena tindakan **Turut Tergugat 2** yang mencatatkan beralih Hak dari **Penggugat** kepada **Tergugat** merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum beralih Hak tersebut **harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku.**

Adapun putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Pati dengan nomor register perkara Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk yaitu :

1. Menyatakan Tergugat, turut tergugat I dan turut tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 156/8/Sawangan/1997 tertanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh PPAT Soekaimi, SH (turut tergugat I) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Madrasah III No.62 RT 004 RW 002, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota Depok, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok berdasarkan sertifikat hak milik No. 519 Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok adalah Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan ;
4. Menghukum turut tergugat II untuk membuka dan mengangkat pemblokiran sertifikat dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak milik yang hilang atas nama Penggugat Ny.Sri Suharnani dalam hal ini sertifikat hak milik No. 519/ Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, luas tanah 220 Meter persegi, tertanggal 3 September 1983, surat ukur / Gambar Situasi No. 2458/1979 tertanggal 9 Juli 1979,;
5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap putusan ini,
6. Menolak gugatan penggugat selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.741,000,00 (tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

## **2.2 Analisis pemalsuan identitas dalam akta dan akibat hukum apa saja yang harus di tanggung oleh PPAT yang membuat akta dengan pemalsuan idemtitas di dalamnya.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Adapun pengertian PPAT sudah tercantum di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/2016 perubahan PP 37/1998 Peraturan Jabatan PPAT), menyatakan 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.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.24 Tahun 2016, Ps. 1 Angka 1.

PPAT dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan kewenangan serta kewajiban untuk melayani publik (kepentingan umum) dalam hal-hal tertentu, oleh karena itu PPAT ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah dalam hal ini adalah representasi pemerintah untuk masyarakat. Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum, dapat dikaji dari teori negara dari Bellefroid, bahwa negara adalah suatu masyarakat hukum, suatu persekutuan hukum yang menempati suatu daerah tertentu dan yang diperlengkapi dengan kekuasaan tertinggi untuk urusan kepentingan umum. Dengan teori negara dapat terlihat kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dalam struktur kekuasaan negara.<sup>16</sup>

Penulis sepakat dalam kasus ini PPAT telah menjalankan profesi sesuai dengan kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan benar. PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran Formil dari sebuah dokumen, dan oleh karena itu untuk mengecek keterangan Materil dari data-data tersebut bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Namun, didalam kasus ini telah terjadi kerugian yang jelas terasa oleh pemilik asli dari tanah tersebut akibat Akta Autentik yang dibuat oleh PPAT tanpa mengecek kebenaran Materil terlebih dahulu.

Walaupun telah terjadi sanggahan dari protokol notaris selaku pemegang protokol atas alm.XXX selaku PPAT yang tercantum dalam akta tersebut, penulis berpendapat tetap ada kejanggalan dari sanggahan itu sendiri. Karena dalam keterangan Laboratoris Kriminalitas tidak disebutkan bahwasannya ada kepalsuan baik dari tanda tangan PPAT, maupun tanda tangan pihak tergugat selaku pembeli dalam AJB itu.

Maka dari itu penulis berpendapat bahwasannya harus ada pemeriksaan lebih lanjut terkait dengan keterlibatan PPAT dalam terlaksananya AJB yang pada akhirnya dibatalkan oleh Putusan Hakim dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. Karena dalam hal ini ada pihak yang sangat dirugikan terkait dengan munculnya AJB itu sendiri. Sehingga nantinya akan ada tanggung jawab dari notaris dalam bentuk tanggung jawab secara administratif, perdata maupun pidana sesuai dengan table tanggung jawab tersebut diatas.

---

<sup>16</sup> I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara dan Teori Negara*, Cetakan Kedua, (Bandung : Refika Aditama, 2012), Hlm. 5.

### 3. Penutup

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka simpulan dari permasalahan dalam penelitian ini yaitu AJB yang dibuat oleh PPAT XXX, S.H., M.Kn telah secara nyata terdapat cacat yuridis di dalamnya, sehingga akta tersebut tidak memenuhi aspek materil dari suatu akta autentik yang berakibat akta-akta tersebut dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Selain itu perlu adanya pemeriksaan lebih lanjut terhadap pihak-pihak terkait dalam akta tersebut untuk dimintakan pertanggung jawaban terkait dengan perbuatan tindak pidana pemalsuan yang terdapat dalam akta tersebut.

#### 3.2 Saran

Dalam membuat akta autentik PPAT harus lebih teliti dan hati-hati dengan cara memastikan terlebih dahulu terkait dengan dokumen dan para pihak yang menghadap kepadanya untuk membuat akta autentik. Dan tidak lupa memastikan bahwa seluruh pihak yang terkait dalam pembuatan akta autentik memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dari itu alangkah lebih baiknya apabila PPAT melakukan *double check* terhadap segala objek yang akan dibuatkan aktanya oleh PPAT itu sendiri, baik itu data dari BPN maupun data pelengkap dilampirkan.

### DAFTAR PUSTAKA

#### 1. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Notaris*. PP No. 37 Tahun 1998.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016.

#### 2. Buku

Asshiddiqie, Jimly. "Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Majalah Renvoi* Edisi 3 (Juni 2003)

Chazawi, Adami. *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2000.

Gede Pantja Astawa, I dan Suprin Na'a. *Memahami Ilmu Negara dan Teori Negara*. Cet 2 Bandung: Refika Aditama, 2012.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 "Hukum Tanah Nasional"*, (Jakarta: Djambatan, 2008),

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

Kusumaatmadja, Mochtar. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung : Alumni, 2009)

Lamintang, P.A.F. *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

Machmud, Syachrul. *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, (Bandung : Mandar Maju, 2008),

Purnamasari, Irma Devita, *Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010)

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Predana Media, 2001.

Simanjuntak. P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet 3. Jakarta: Kencana, 2017.