



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

97-114

Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)

Arum Mei Sari^a Edy Lisdiyono^b

- ^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: arummeisari@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: edylisdiyono@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Deed; Legal Protection; PPAT.</p> <p>Kata Kunci: Akta; Perlindungan Hukum; PPAT.</p> <p>Artikel History Received: Jun 19, 2024; Accepted: Jun 22, 2024; Published: Jun 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1752</p>	<p><i>This research aims to determine and analyze PPAT's responsibilities in providing legal protection for claimants, PPAT's efforts in providing legal protection for claimants when transferring land rights through buying and selling. The results of this research are: 1. The special responsibility of PPAT is to carefully examine land documents, verify land ownership and legal burdens that may exist on the property, provide legal explanations and consultations to clients, provide legal guarantees to clients regarding the validity of transactions, land ownership, and freedom from legal burdens or disputes that could harm them, and if legal problems arise after the transaction, PPAT can provide assistance in handling disputes or problems that arise. 2. PPAT's efforts to provide legal protection for parties to the transfer of land rights through buying and selling involve the process of making a valid and complete land deed, namely by examining documents related to the ownership and status of the land to be sold, conducting research to ensure that the status of the land what will be sold is legal and not involved in legal issues, prepare a sale and purchase deed, verify the identity of the parties involved in the transaction, register the deed at the National Land Agency (BPN), provide a copy of the land deed to all parties involved in the transaction, provide explanation to the parties regarding the rights and obligations arising from land sale and purchase transactions, and PPAT can collaborate with other related parties, such as notaries, banks and other authorities, to ensure the entire transaction process runs smoothly and in accordance with the law. 3. The Deed of Sale and Purchase does not meet the material requirements so it is null and void by law.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap, upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli. Hasil penelitian ini adalah : 1. Bentuk tanggungjawab</p>

khusus PPAT adalah melakukan pemeriksaan dokumen tanah dengan cermat, memverifikasi kepemilikan tanah dan beban hukum yang mungkin terdapat pada property tersebut, memberikan penjelasan dan konsultasi hukum kepada klien, memberikan jaminan hukum kepada klien terkait keabsahan transaksi, kepemilikan tanah, dan kebebasan dari beban hukum atau sengketa yang dapat merugikan mereka, dan jika terjadi masalah hukum setelah transaksi, PPAT dapat memberikan bantuan dalam menangani sengketa atau permasalahan yang muncul. 2. Upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli melibatkan proses pembuatan akta tanah yang sah dan lengkap yaitu dengan melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan dan status tanah yang akan dijual, melakukan penelitian untuk memastikan bahwa status tanah yang akan dijual adalah legal dan tidak terlibat dalam masalah hukum, menyusun akta jual beli, memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi, mendaftarkan akta tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN), memberikan salinan akta tanah kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi, memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi jual beli tanah, dan PPAT dapat bekerja sama dengan pihak terkait lainnya, seperti notaris, bank, dan pihak berwenang lainnya, untuk memastikan keseluruhan proses transaksi berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum. 3. Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat materil sehingga menjadi batal demi hukum.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

PPAT sebagai pejabat publik dimana Negara memberikan wewenang kepadanya untuk mencatat mengenai terjadinya suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam suatu akta yang melihat secara langsung kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya. Yang kemudian oleh PPAT menuangkan janji yang telah dibuat yaitu kesepakatan antara para pihak di dalam suatu akta, kesepakatan tersebut merupakan kehendak tulus oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. 1 Pasal 3 huruf f dan g yang tercantum dalam Kode Etik IPPAT menentukan bahwa PPAT wajib bertindak dengan penuh rasa tanggungjawab, mandiri, bersifat transparan, dengan penuh hati-hati, bersikap adil serta dapat merahasiakan informasi pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum serta PPAT dapat memberikan sosialisasi mengenai hukum terhadap masyarakat yang membutuhkan jasanya.¹

PPAT selaku pejabat publik dalam melaksanakan tugas dapat menerapkan prinsip kehati-hatian, harus peka tanggap dan mempunyai ketajaman berpikir serta dapat memberikan masukan hukum mengenai perbuatan hukum maupun peristiwa sosial yang akan timbul, sehingga dengan begitu PPAT mempunyai keberanian dalam melakukan suatu tindakan dengan tepat. Keberanian dalam artian yaitu PPAT melaksanakan tugas merujuk pada peraturan hukum berlaku serta sedapat mungkin menolak membuat akta jual beli dimana tidak berdasarkan pada ketentuan yang telah diatur.²

¹ Pasal 3 huruf f dan g, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

² Fajriatul Tivani Haridhy, Ilyas Ismail, dan Darmawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli", Jurnal Ius Volume 7 No. 2, Agustus 2019, hlm.320.

Akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa. Sedangkan dalam dogmatis yakni menurut pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai (pejabat) umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta tersebut dibuatnya.³ Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum, sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁴ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 mengatur mengenai pelaksanaan dan prosedur pembuatan jenis dan bentuk akta dalam konteks pendaftaran tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal-pasal yang relevan dalam Peraturan Menteri tersebut, yakni Pasal 95 hingga Pasal 102, menetapkan standar dan tata cara yang harus diikuti dalam pembuatan akta, terutama oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

Sebagai pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta tanah, PPAT atau Notaris memiliki tanggungjawab untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang mereka buat memenuhi syarat-syarat sahnya. Hal ini dilakukan dengan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang relevan, termasuk sertifikat tanah dan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan kecocokan data yang tercantum dalam akta dengan data yang terdaftar secara resmi.

Selain itu, PPAT atau Notaris juga diharapkan untuk memastikan bahwa prosedur pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mereka harus mengikuti langkah-langkah yang ditetapkan untuk memastikan legalitas dan keabsahan dokumen hukum yang dihasilkan. Dengan demikian, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, khususnya Pasal 95 hingga Pasal 102, memberikan pedoman yang jelas tentang pelaksanaan dan prosedur pembuatan akta tanah. Notaris atau PPAT bertanggungjawab untuk memastikan bahwa persyaratan-persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan tersebut dipenuhi dalam setiap pembuatan akta, sehingga dokumen hukum yang dihasilkan memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang diperlukan.

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997

³ Abdul Ghofur Anshori, "*Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*", (Jakarta: UII Press, 2009), hlm.18.

⁴ Achmad Ali, "*Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*", (Jakarta, Toko Gunung Agung, 2002), hlm.82.

mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 sampai Pasal 102. Oleh karena itu Notaris/PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁵

Prosedur untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah misalnya pada kasus ini adalah jual beli tanah. Meskipun Jual beli tanah sangat ketat, tetapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan pihak ketiga. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta Notaris/PPAT, tetap terbuka Kemungkinan akan menimbulkan sengketa yang disebabkan oleh pihak ketiga atau oleh adanya kesalahan pada Notaris/PPAT yang membuat adanya cacat hukum pada akta tersebut ataupun adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya, baik yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja.⁶

Dalam transaksi jual beli properti, keabsahan tandatangan merupakan aspek krusial yang menjamin keamanan dan kepercayaan dalam perjanjian. Pemalsuan tandatangan oleh pihak tergugat seolah-olah benar telah terjadi transaksi jual beli tidak dapat dibenarkan. Akibatnya, hak penguasaan atas tanah yang semula dimiliki oleh H. Muhammad Ahyak menjadi hilang.

Dengan demikian, pemalsuan tandatangan dalam kasus ini tidak hanya merugikan secara finansial bagi H. Muhammad Ahyak, tetapi juga mengancam stabilitas hukum dan keamanan dalam transaksi properti. Hal ini menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap integritas dan keabsahan dokumen hukum, serta perlunya langkah-langkah pencegahan yang lebih ketat untuk menghindari kasus serupa di masa depan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam suatu penelitian dengan judul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHADAP TERHADAP PERMASALAHAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 676/PID.B/2016/PN.SMG)**”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap terhadap akta jual beli yang bermasalah ?
2. Bagaimana upaya-upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli ?
3. Apa akibat hukum terhadap akta jual beli yang mengandung pemalsuan tandatangan ?

C. METODE PENELITIAN

Dalam pelaksanaan penelitian hukum dan untuk menyusun penulisan hukum ini perlu

⁵ Boedi Harsono, “*Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*”, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm.328.

⁶ *Ibid*

didukung oleh metode penelitian yang baik agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Inti daripada metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan. Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, yang mempunyai langkah-langkah sistematis.⁷ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.⁸

Dalam penulisan dan penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang mencakup penelitian terhadap azas-azas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum.⁹ Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji permasalahan yang menjadi objek penelitian, yaitu Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembatalan akta jual beli yang dibatalkan oleh Pengadilan, dengan menggunakan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/PID.B/2016/PN.SMG.

Pendekatan penelitian ini relevan karena memungkinkan peneliti untuk melakukan analisis mendalam terhadap aspek-aspek hukum yang terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam kasus pembatalan akta jual beli oleh Pengadilan. Melalui penelitian terhadap azas-azas hukum, sistematika hukum, serta penelitian sejarah dan perbandingan hukum, peneliti dapat memahami kerangka hukum yang mengatur tanggungjawab PPAT dan merumuskan kesimpulan yang lebih komprehensif.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya. Karena penelitian ini diharapkan memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran dan menganalisis permasalahan yang ada, di mana penelitian ini akan memaparkan segala hal yang berhubungan dengan rekonstruksi perlindungan hukum Notaris sebagai saksi dalam jabatan Notaris yang berbasis nilai keadilan.

Dalam penyusunan penelitian ini, data diperoleh melalui penggunaan data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung oleh peneliti, tetapi telah ada sebelumnya dan dihasilkan oleh pihak lain. Metode ini melibatkan penelitian melalui bahan kepustakaan, seperti buku, jurnal, artikel, dokumen resmi, dan publikasi lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Selain itu, data sekunder juga dapat didukung atau

⁷ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *“Metodologi Penelitian Sosial”*, PT.Bumi Aksara, 2003 hlm. 42.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif”*, (Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2007), hlm.1.

⁹ Soerjono Soekanto, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm.51

dilengkapi dengan data yang diperoleh dari studi kasus.

Penggunaan data sekunder memungkinkan peneliti untuk mengakses informasi yang luas dan mendalam tentang topik penelitian tanpa perlu melakukan pengumpulan data langsung. Hal ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh wawasan yang komprehensif tentang permasalahan yang diteliti dan memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang kerangka kerja teoritis yang relevan.

Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yang berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal ilmiah.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mengacu kepada Kode Etik PPAT, ada dalam peraturan lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang berwenang mengangkat dan memberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya jika melanggar kode etik profesi adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari. PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT

yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi.

2. Pengertian Akte

Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau akta dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acte* berarti *geschrift* atau surat.¹⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat sebagai bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tangannya surat untuk dapat disebut akta bersumber dari Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata (Burgerlijk Wetboek).¹¹ Pasal 1869 KUHPerdata (BW) menyebutkan: “Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak”. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau mengindividualisir sebuah akta.¹²

Akta jual beli adalah dokumen resmi yang digunakan untuk merekam transaksi penjualan suatu properti atau barang antara dua pihak yang disebut penjual dan pembeli. Dokumen ini berisi perincian tentang barang atau properti yang dijual, harga pembelian, serta syarat-syarat dan kondisi-kondisi lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Akta jual beli biasanya disusun oleh seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan hukum untuk membuat dokumen hukum yang sah.

Dalam konteks properti, akta jual beli tanah adalah dokumen penting yang mencatat peralihan kepemilikan atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dokumen ini menyatakan dengan jelas identitas kedua belah pihak, deskripsi properti yang dijual, harga penjualan, syarat-syarat pembayaran, serta ketentuan-ketentuan lain yang relevan. Akta jual beli tanah memainkan peran penting dalam menetapkan hak kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak terkait transaksi tersebut.

Seringkali, akta jual beli harus disahkan atau didaftarkan di kantor pertanahan atau badan hukum setempat agar menjadi sah secara hukum dan dapat digunakan sebagai bukti sah atas transaksi penjualan properti. Ini merupakan langkah yang diperlukan untuk memberikan kekuatan hukum yang memadai bagi dokumen tersebut serta untuk melindungi hak dan kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti.

3. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah konsep yang mengacu pada upaya untuk melindungi hak, kepentingan, dan keamanan individu atau kelompok melalui penggunaan sistem hukum

¹⁰ Urip Santoso, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta”, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), hlm.126

¹¹ Sudikno Mertokusumo, “Hukum Acara Perdata Indonesia”, (Yogyakarta: Edisi Kedelapan, Liberty, 2006), hlm. 151.

¹² *Loc.Cit*

dan peraturan yang ada. Hal ini mencakup berbagai aspek, mulai dari hak-hak dasar seperti kebebasan berbicara dan kebebasan dari diskriminasi, hingga perlindungan terhadap hak kepemilikan, kontrak, dan hak-hak properti lainnya.

Perlindungan hukum adalah prinsip dasar dalam berbagai sistem hukum di seluruh dunia dan merupakan pijakan penting dalam memastikan kedamaian, keadilan, dan keamanan bagi masyarakat secara luas. Ini memberikan dasar yang kuat bagi pembangunan masyarakat yang adil, teratur, dan demokratis. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³

Perlindungan hukum memungkinkan individu atau kelompok untuk meminta bantuan dari lembaga hukum, seperti pengadilan atau badan penegak hukum, jika hak-hak mereka dilanggar atau jika mereka menghadapi ancaman atau kejahatan. Ini memberikan jaminan bahwa setiap orang memiliki akses yang sama terhadap keadilan di mata hukum, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau kekuatan politik.

Selain itu, perlindungan hukum juga mencakup penyediaan mekanisme untuk menyelesaikan konflik dan sengketa secara adil dan damai. Ini bisa melalui proses peradilan, mediasi, atau negosiasi, tergantung pada sifat dan kompleksitas masalah yang dihadapi.

4. Pemalsuan Akta Otentik

Definisi mengenai kejahatan pemalsuan surat yang didapat penulis dari berbagai referensi yang ada, pada dasarnya adalah kejahatan yang mana di dalamnya mengandung sistem ketidak benaran atau palsu (obyek), yang tampak dari luar seolah-olah benar, namun sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya. Kejahatan pemalsuan surat pada umumnya adalah berupa pemalsuan surat dalam bentuk (bentuk standar) yang dimuat dalam Pasal 263 KUHP..

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Permasalahan hukum terkait akta jual beli tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali menjadi sorotan penting dalam konteks perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/PID.B/2016/PN.SMG merupakan landasan yang relevan untuk menggali lebih dalam mengenai isu perlindungan hukum bagi pihak penghadap dalam konteks akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT. Penelusuran terhadap putusan pengadilan ini menjadi penting untuk memahami kerangka hukum yang mengatur perlindungan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, serta untuk mengidentifikasi aspek-aspek yang memerlukan peningkatan dalam upaya melindungi kepentingan penghadap.

Pada penelitian ini, pembahasan akan dilandaskan pada analisis terhadap putusan

¹³ Purna Noor Aditama, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*”, tesis, Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, hlm.29-30

tersebut dengan tujuan untuk menyoroti peran serta PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai perwakilan negara dalam pembuatan akta jual beli tanah serta peran hukum dalam melindungi kepentingan penghadap. Penekanan pada studi kasus ini akan memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang bagaimana pengadilan menangani permasalahan yang muncul seputar akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT, serta dampaknya terhadap para pihak yang terlibat.

Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi penghadap terhadap permasalahan akta jual beli tanah oleh PPAT menjadi semakin relevan mengingat pentingnya transparansi, kepastian hukum, dan perlindungan hak-hak individu dalam konteks transaksi properti. Dengan memahami kasus konkret yang dihadapi oleh pihak penghadap dalam putusan pengadilan ini, dapatlah dicari solusi-solusi yang lebih efektif dalam meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah di masa mendatang.

1. Tanggungjawab PPAT dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Penghadap Terhadap Akta Jual Beli yang Bermasalah

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus mencermati secara benar proses tahapan-tahapan yang harus dijalankan baik ketentuan formil maupun materiil dalam pembuatan akta jual beli yang memenuhi syarat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada kliennya terhadap potensi masalah terkait akta tanah di Indonesia. Bentuk tanggung jawab khusus PPAT adalah melakukan pemeriksaan dokumen tanah dengan cermat, memverifikasi kepemilikan tanah dan beban hukum yang mungkin terdapat pada properti tersebut, memberikan penjelasan dan konsultasi hukum kepada klien agar memahami isu-isu hukum yang terkait dengan akta tanah yang akan dibuat, memberikan jaminan hukum kepada klien terkait keabsahan transaksi, kepemilikan tanah, dan kebebasan dari beban hukum atau sengketa yang dapat merugikan mereka, dan jika terjadi masalah hukum setelah transaksi, PPAT dapat memberikan bantuan dalam menangani sengketa atau permasalahan yang muncul.

Pemeriksaan dokumen tanah oleh PPAT merupakan tahap kritis dalam proses pembuatan akta tanah. Tujuan utama dari langkah ini adalah untuk memastikan

keabsahan dan kejelasan status kepemilikan tanah, serta mengidentifikasi potensi masalah atau sengketa yang dapat muncul di kemudian hari. PPAT secara cermat dan teliti memeriksa beberapa aspek kunci dalam pemeriksaan dokumen tanah tersebut.

Pertama-tama, PPAT melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah, memastikan keberadaannya dan memverifikasi validitas serta keabsahan menurut hukum. Hal ini melibatkan pengecekan nomor sertifikat, luas tanah, dan data pemilik yang tertera dalam dokumen tersebut. Pemeriksaan juga mencakup surat ukur tanah, di mana PPAT memastikan bahwa batas-batas tanah telah diukur dengan benar dan sesuai dengan data yang tercatat di sertifikat tanah. Dalam rangka melacak riwayat kepemilikan tanah, PPAT memeriksa dokumentasi pemilikan sebelumnya, seperti akta jual beli atau waris, dan menilai apakah transaksi-transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Aspek izin dan peruntukan tanah juga menjadi fokus pemeriksaan, di mana PPAT mengevaluasi apakah tanah memiliki izin dan peruntukan yang sesuai dengan peraturan tata ruang dan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, PPAT menginvestigasi pembayaran pajak properti dan bea materai terkait dengan tanah tersebut, memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran yang dapat memengaruhi transaksi. Pemeriksaan mencakup juga beban hukum, dengan PPAT memeriksa adanya hak tanggungan atau hak-hak pihak ketiga lainnya yang tercatat di sertifikat tanah, serta menyelidiki kemungkinan adanya sengketa atau gugatan hukum terkait dengan tanah tersebut.

Terakhir, PPAT memeriksa ketentuan khusus atau peraturan daerah yang berlaku untuk tanah tersebut, serta apakah ada perjanjian atau ketentuan khusus yang perlu dicatat dalam akta tanah. Pemeriksaan dokumen tanah ini dilakukan dengan hati-hati dan teliti oleh PPAT, menjadikannya dasar yang kuat untuk menyusun akta tanah yang sah dan memberikan perlindungan hukum optimal kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Verifikasi kepemilikan dan beban hukum menjadi tahapan penting dalam pemeriksaan dokumen tanah yang dilakukan oleh PPAT. Dalam proses ini, PPAT memastikan bahwa pihak yang akan mentransfer tanah memiliki hak yang sah untuk melakukan transaksi tersebut. Hal ini mencakup pemilik tanah atau pemegang hak lain yang memiliki wewenang yang diperlukan. PPAT juga melakukan pemeriksaan kesesuaian data kepemilikan dengan yang tercatat di sertifikat tanah dan dokumen pemilikan sebelumnya.

Selain itu, dalam verifikasi kepemilikan dan hak, PPAT memeriksa apakah hak kepemilikan yang dimiliki oleh pihak yang akan mentransfer tanah sesuai dengan jenis transaksi yang akan dilakukan, seperti jual beli, hibah, atau pemberian hak. Pemeriksaan juga mencakup hak-hak yang dimiliki, seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Pencatatan hak dan pembebanan menjadi fokus PPAT untuk memastikan bahwa hak kepemilikan tanah dan hak-hak lainnya sudah tercatat dengan benar di sertifikat

tanah. Selain itu, PPAT meneliti adanya beban hukum seperti hak tanggungan, hipotik, atau servitut yang dapat memengaruhi kepemilikan tanah. Pemeriksaan pemilikan sebelumnya melibatkan penelusuran riwayat kepemilikan tanah dengan memeriksa dokumen-dokumen seperti akta jual beli atau waris. Tujuannya adalah memastikan bahwa setiap transaksi sebelumnya telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, PPAT menyelidiki ketidakberadaan sengketa atau gugatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut yang dapat memengaruhi proses transaksi. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada masalah hukum yang belum terselesaikan yang dapat merugikan pihak pembeli. Pemeriksaan juga mencakup ketentuan khusus dalam hak tanah, di mana PPAT memeriksa apakah ada pembatasan tertentu atau persetujuan pihak ketiga yang diperlukan untuk melanjutkan transaksi. Terakhir, PPAT memverifikasi identitas pihak yang terlibat dalam transaksi untuk menghindari potensi penipuan atau kekeliruan identitas.

Verifikasi ini dijalankan dengan cermat oleh PPAT, memastikan bahwa seluruh aspek terkait kepemilikan dan beban hukum telah diperiksa dan diverifikasi secara seksama. Hal ini menjadi langkah penting untuk memberikan jaminan bahwa transaksi yang dilakukan melibatkan hak tanah yang sah, tanpa adanya masalah hukum yang dapat membahayakan pihak-pihak yang terlibat.

Penjelasan dan konsultasi hukum yang disediakan oleh PPAT memegang peran penting dalam memastikan pemahaman yang baik terhadap implikasi hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. PPAT dengan rinci menjelaskan beberapa aspek dalam penjelasan dan konsultasi hukum yang disampaikan. Pertama, PPAT memberikan penjelasan detil tentang proses transaksi tanah, mulai dari pemeriksaan dokumen hingga pencatatan akta tanah. Mereka memberikan gambaran tahapan yang akan dilalui oleh pihak-pihak terlibat, memberikan pemahaman komprehensif tentang seluruh proses. Selanjutnya, hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang terlibat dijelaskan dengan jelas. Ini mencakup hak dan kewajiban pembeli, penjual, serta pihak ketiga terkait. PPAT memberikan pemahaman yang tegas mengenai tanggung jawab yang akan diemban oleh masing-masing pihak setelah transaksi selesai.

PPAT juga menyampaikan penjelasan mengenai implikasi hukum dari transaksi tanah yang akan dilakukan. Mereka memberikan informasi mengenai dampak terhadap kepemilikan tanah, hak dan kewajiban hukum, serta beban-beban hukum yang mungkin timbul. Risiko dan konsekuensi hukum yang mungkin dihadapi oleh pihak-pihak terlibat juga diberikan secara transparan.

Konsekuensi pembatalan atau pelanggaran kesepakatan dibahas dengan memberikan informasi tentang konsekuensi hukum yang dapat timbul. Ketentuan hukum dalam kasus pembatalan kontrak atau klaim ganti rugi dijelaskan secara detail. Pajak dan biaya terkait dengan transaksi tanah juga menjadi fokus dalam penjelasan dan konsultasi hukum.

PPAT memberikan pengetahuan tentang kewajiban pembayaran pajak dan biaya lainnya yang mungkin timbul akibat transaksi tanah, termasuk jenis-jenis pajak yang relevan.

Terakhir, PPAT memberikan dokumentasi tertulis seperti ringkasan transaksi atau panduan hukum yang dapat menjadi referensi bagi pihak-pihak yang terlibat. Mereka juga menyediakan salinan akta tanah dan dokumen-dokumen lainnya untuk keperluan arsip dan referensi di masa depan. Melalui pemberian penjelasan dan konsultasi hukum yang teliti, PPAT memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah memiliki pemahaman yang kuat tentang aspek-aspek hukum yang relevan. Hal ini memungkinkan mereka untuk membuat keputusan yang informasional dan berbasis pengetahuan dalam proses transaksi.

Penanganan masalah hukum oleh PPAT menjadi langkah kritis jika terdapat sengketa atau masalah hukum terkait dengan transaksi tanah. Dalam konteks ini, PPAT mengambil beberapa langkah untuk menangani masalah hukum dengan cermat. Pertama, PPAT melakukan evaluasi mendalam terhadap masalah hukum yang muncul, termasuk pemeriksaan dokumen dan analisis aspek-aspek hukum yang terkait. Mereka berupaya mengidentifikasi akar permasalahan dan memahami situasi secara komprehensif. Kemudian, PPAT berkomunikasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, seperti pembeli, penjual, atau pihak ketiga yang terlibat dalam sengketa. Mereka memberikan kesempatan bagi pihak-pihak terkait untuk menjelaskan posisi mereka dan menyampaikan perspektif hukum mereka. PPAT menyediakan opsi atau alternatif solusi yang dapat menjadi jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi. Mereka memberikan nasihat mengenai cara menyelesaikan sengketa dengan cara yang paling menguntungkan dan sesuai dengan hukum.

Dalam upaya mencapai penyelesaian, PPAT membantu dalam proses mediasi atau negosiasi antara pihak-pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan damai. Mereka menggunakan keterampilan mediasi untuk meredakan ketegangan dan mencapai solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Jika diperlukan, PPAT dapat merujuk pihak-pihak yang terlibat ke profesional hukum yang memiliki keahlian khusus dalam penyelesaian sengketa tanah. Mereka menyediakan informasi dan dukungan untuk memastikan pihak-pihak mendapatkan bantuan hukum yang tepat.

Jika diperlukan, PPAT melaporkan masalah hukum ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait untuk mendapatkan panduan dan solusi lebih lanjut. Terakhir, PPAT memastikan bahwa setiap penanganan masalah hukum tetap mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, serta menyajikan solusi yang sesuai dengan hukum dan etika profesi. Dengan langkah-langkah ini, PPAT berperan sebagai mediator dan penyedia solusi dalam menangani masalah hukum terkait transaksi tanah, menjaga kepentingan pihak-pihak yang terlibat, dan berkontribusi pada penyelesaian sengketa dengan cara yang adil dan sesuai hukum.

Namun pada kasus dalam penelitian ini PPAT tidak menjalankan tanggung

jawabnyadenganbaik, tanggung jawabnya sebagai PPAT guna memberikan perlindungan hukum terhadap penghadap justru menyebabkan kerugian besar terhadap kliennya. Pada kasus ini PPAT bahkan secara melawan hukum melakukan tindak pidana pemalsuan surat secara bersama-sama dengan pihak lain demi keuntungan pribadi. Tindakan yang dilakukan Sugiharto, SH. Sp.N memenuhi unsur tindak pidana pasal 263 ayat (1) KUHP jo. pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yaitu unsur barang siapa, unsur membuat akta otentik palsu atau memalsukan akta otentik, unsur yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal, unsur dengan maksud untuk memakai atau menuruh orang lain memakai akta otentik tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, unsur yang dapat menimbulkan kerugian, unsur sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan. Atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 676/Pid.B/2016/PN.Smg Notaris dijatuhi hukuman dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan dengan ketentuan tidak usah dijalani, kecuali sebelum masa percobaan 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan terpidana melakukan suatu tindak pidana.

2. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Penghadap pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli

Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli merupakan aspek penting dalam sistem peradilan dan transaksi properti. Dalam konteks ini, PPAT memiliki peran yang sangat penting sebagai perwakilan negara dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. PPAT bertindak sebagai penjamin keabsahan dan kejelasan dokumen hukum yang dikeluarkan, sehingga memastikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Pembahasan mengenai upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli tidak hanya mencakup aspek teknis dalam pembuatan akta, tetapi juga menyoroti kewajiban moral dan profesional PPAT dalam menjalankan tugasnya. Keberadaan PPAT diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti, sehingga mencegah terjadinya sengketa dan meminimalkan risiko hukum di masa depan.

Dalam pembahasan ini, akan dijabarkan berbagai upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi penghadap, termasuk penerapan prosedur yang ketat, pemahaman mendalam terhadap ketentuan hukum yang berlaku, serta kewaspadaan terhadap potensi risiko dan konsekuensi hukum dari setiap transaksi yang mereka tangani. Melalui pemahaman yang komprehensif dan tindakan yang tepat, PPAT dapat memastikan bahwa setiap akta jual beli tanah yang mereka keluarkan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak yang terlibat.

PPAT melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan dan status tanah yang akan dijual. Hal ini mencakup Surat Izin Pemanfaatan Tanah (SIPPT), sertifikat tanah, bukti-bukti kepemilikan sebelumnya, dan dokumen-dokumen lainnya.

Tujuan utama dari langkah ini adalah untuk memastikan bahwa semua dokumen terkait dengan kepemilikan tanah tersebut lengkap, sah, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT memeriksa beberapa dokumen kunci dalam konteks transaksi jual beli tanah.

Pertama-tama, PPAT memeriksa keberadaan sertifikat tanah yang akan dijual. Pemeriksaan melibatkan verifikasi nomor sertifikat, luas tanah, dan informasi lain yang tercantum di dalamnya. Selanjutnya, jika tanah tersebut memerlukan Surat Izin Pemanfaatan Tanah (SIPPT), PPAT memeriksa keberadaan dan keabsahan SIPPT yang relevan.

PPAT juga memeriksa bukti kepemilikan sebelumnya yang dimiliki oleh penjual, seperti akta jual beli sebelumnya atau bukti warisan. Pastikan bahwa penjual menyatakan bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang terlibat dalam sengketa atau tuntutan hukum merupakan langkah penting lainnya. Selanjutnya, PPAT memeriksa adanya beban-beban tertentu pada tanah, seperti hak tanggungan atau hak pakai, yang dapat mempengaruhi peralihan hak tanah. Pemeriksaan juga dilakukan terhadap dokumen-dokumen pajak untuk memastikan pembayaran pajak tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Pemalsuan Tandatangani

Dalam konteks hukum perdata, akta jual beli merupakan dokumen penting yang menjadi dasar sahnya suatu transaksi properti. Namun, ketika akta tersebut mengandung pemalsuan tandatangan, hal tersebut dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang serius bagi semua pihak yang terlibat. Pembahasan mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli yang mengandung pemalsuan tandatangan menjadi esensial dalam rangka memahami implikasi dan tanggung jawab yang timbul dari tindakan tersebut.

Dalam pembahasan ini, akan dieksplorasi berbagai aspek terkait dengan pemalsuan tandatangan dalam akta jual beli, termasuk jenis-jenis pemalsuan yang mungkin terjadi, cara-cara untuk mendeteksinya, serta konsekuensi hukum yang dapat diterapkan oleh pengadilan. Hal ini penting untuk dipahami agar para pihak yang terlibat dalam transaksi properti memiliki pemahaman yang lebih baik tentang risiko dan tanggung jawab yang melekat dalam pembuatan dan penggunaan akta jual beli. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang konsekuensi hukum dan strategi pencegahan yang efektif, diharapkan para pemangku kepentingan dapat mengambil langkah-langkah yang tepat untuk melindungi hak dan kepentingan mereka dalam transaksi properti.

Di negara kita, pemalsuan tandatangan dalam sebuah akta jual beli dianggap sebagai pelanggaran hukum yang serius. Akibat hukum yang mungkin timbul dari akta jual beli yang mengandung pemalsuan tandatangan mencakup berbagai aspek. Pertama, akta tersebut dapat dinyatakan batal atau tidak sah, menyiratkan bahwa transaksi tersebut tidak memiliki keabsahan hukum. Selain itu, pemalsuan tandatangan di dalam akta jual beli dianggap sebagai tindak pidana, dan pelakunya dapat dikenai sanksi pidana berupa

denda atau hukuman penjara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Para pihak yang menjadi korban pemalsuan tanda tangan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian finansial yang mungkin timbul akibat transaksi yang tidak sah tersebut. Selain itu, pemalsuan tanda tangan dapat menjadi dasar untuk tuntutan perdata, dengan pengadilan dapat memutuskan pembayaran ganti rugi sebagai kompensasi. Konsekuensi lainnya dapat mencakup pencabutan hak kepemilikan atas properti yang terlibat dalam akta jual beli yang mengandung pemalsuan tandatangan. Di samping sanksi pidana dan sanksi perdata, pemalsuan tanda tangan juga dapat mengakibatkan sanksi administratif, seperti pembatalan sertifikat tanah yang terkait.

Akibat hukum adalah konsekuensi atau dampak yang timbul sebagai hasil dari suatu peristiwa atau tindakan yang bersifat hukum. Dalam konteks hukum, akibat hukum dapat mencakup berbagai hal, termasuk hak, kewajiban, tanggung jawab, atau status hukum yang timbul sebagai hasil dari suatu peristiwa atau tindakan tertentu. Akibat hukum apabila ditemukan adanya pemalsuan surat baik secara formal maupun materil, maka akta tersebut tidak lagi berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna, akibatnya akta tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Akta yang dipalsukan baik itu secara formil atau materil akan menjadi akta dibawah tangan yang kekuatan mengikatnya tergantung dari pembuktian di pengadilan.

Berdasarkan hal tersebut, Akta Jual Beli Bangunan dan Pelimpahan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 74 tanggal 25 Pebruari 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sugiharto, SH., tidak memenuhi syarat materil sehingga menjadi batal demi hukum dan terdegradasi otentitasnya sebagai alat bukti, akibatnya akta tersebut dalam proses peradilan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Dengan adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Pelimpahan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 74 tanggal 25 Pebruari 2010, tentunya terdapat syarat - syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi. Menurut Pasal 1320 KUHPperdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan para pihak, yaitu bahwa kedua belah pihak yang membuat Perjanjian telah setuju/sepakat mengenai hal - hal pokok yang diperjanjian yaitu dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya: Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perbuatan hukum; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal. Pasal 1335 KUHPperdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akibat hukum dari akta yang mengandung pemalsuan tanda tangan adalah bahwa akta tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum. Artinya, dokumen tersebut dianggap tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut serta pihak ketiga. Konsekuensi ini berlaku meskipun transaksi tersebut sebenarnya memiliki substansi yang sah dan legal.

Pemalsuan tanda tangan merupakan pelanggaran serius terhadap integritas dan keabsahan dokumen hukum. Sebagai hasilnya, hukum menganggap bahwa dokumen tersebut tidak dapat dipercaya dan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak. Sebagai contoh, dalam konteks akta jual beli tanah, jika salah satu pihak terbukti melakukan pemalsuan tanda tangan, maka akta tersebut dapat dinyatakan tidak berlaku dan tidak mengikat untuk transfer kepemilikan tanah. Para pihak yang dirugikan oleh pemalsuan tanda tangan dapat mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan akta tersebut. Selain itu, pemalsuan tanda tangan juga menimbulkan konsekuensi hukum pidana terhadap pelakunya. Di banyak yurisdiksi, pemalsuan tanda tangan dianggap sebagai tindakan kriminal yang dapat dikenai sanksi pidana, seperti denda atau hukuman penjara, tergantung pada tingkat keparahan dan kerugian yang ditimbulkan oleh pemalsuan tersebut.

Dengan demikian, akibat hukum dari akta yang mengandung pemalsuan tanda tangan sangat serius. Dokumen yang mengandung pemalsuan tanda tangan dianggap tidak sah dan tidak mengikat, serta dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius bagi pelakunya. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum untuk menjaga integritas dan keabsahan dokumen serta menghindari segala bentuk pemalsuan yang dapat mengakibatkan kerugian dan masalah hukum di kemudian hari.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada kliennya terhadap potensi masalah terkait akta tanah di Indonesia. Bentuk tanggung jawab khusus PPAT adalah melakukan pemeriksaan dokumen tanah dengan cermat, memverifikasi kepemilikan tanah dan beban hukum yang mungkin terdapat pada properti tersebut, memberikan penjelasan dan konsultasi hukum kepada klien agar memahami isu-isu hukum yang terkait dengan akta tanah yang akan dibuat, memberikan jaminan hukum kepada klien terkait keabsahan transaksi, kepemilikan tanah, dan kebebasan dari beban hukum atau sengketa yang dapat merugikan mereka, dan jika terjadi masalah hukum setelah transaksi, PPAT dapat memberikan bantuan dalam menangani sengketa atau permasalahan yang muncul.
- b. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli melibatkan proses pembuatan akta tanah yang sah dan lengkap yaitu dengan melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan dan status tanah yang akan dijual, melakukan penelitian untuk memastikan bahwa status tanah yang akan dijual adalah legal dan tidak terlibat dalam masalah hukum, menyusun akta jual beli, memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi, mendaftarkan akta

tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN), memberikan salinan akta tanah kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi, memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi jual beli tanah, dan PPAT dapat bekerja sama dengan pihak terkait lainnya, seperti notaris, bank, dan pihak berwenang lainnya, untuk memastikan keseluruhan proses transaksi berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum.

- c. Akta Jual Beli Bangunan dan Pelimpahan Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor : 74 tanggal 25 Pebruari 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SUGIHARTO, SH. tidak memenuhi syarat materil sehingga menjadi batal demi hukum dan terdegradasi otentitasnya sebagai alat bukti karena perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat perjanjian “sebab yang halal”, Pasal 1335 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Saran

Untuk memperkuat perlindungan hukum yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap kliennya dalam transaksi akta tanah di Indonesia, beberapa saran dapat diusulkan yaitu :

- a. Perlu ditingkatkan pelatihan dan kualifikasi PPAT agar memiliki pengetahuan dan keterampilan yang mendalam dalam melakukan pemeriksaan dokumen, verifikasi kepemilikan tanah, dan memberikan penjelasan hukum kepada klien. Hal ini diharapkan dapat menjamin bahwa PPAT dapat menjalankan tanggung jawabnya secara efektif.
- b. Penerapan proses verifikasi yang lebih ketat terhadap dokumen-dokumen terkait kepemilikan dan status tanah perlu diperkuat. Langkah-langkah ini, seperti penelitian menyeluruh dan verifikasi identitas, dapat membantu mencegah potensi masalah hukum dan memberikan perlindungan maksimal kepada pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.
- c. Diperlukan perhatian khusus terhadap syarat materil dalam pembuatan akta, termasuk memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi semua syarat perjanjian yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, “*Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*”, (Jakarta: UII Press, 2009), hlm.18.
- Achmad Ali, “*Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*”, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm.82.
- Boedi Harsono, “*Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*”, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm.328.
- Fajriatul Tivani Haridhy, Ilyas Ismail, dan Darmawan, “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*”, *Jurnal Ius* Volume 7 No. 2, Agustus 2019, hlm.320.

- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, “*Metodelogi Penelitian Sosial*”, PT.Bumi Aksara, 2003, hlm. 42.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif*”, (Jakarta: RadjaGrafindo Persada, 2007), hlm.1.
- Sudikno Mertokusumo, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, (Yogyakarta: Edisi Kedelapan, Liberty, 2006), hlm. 151.
- Urip Santoso, “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*”, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), hlm.126.

Karya Ilmiah

- Purna Noor Aditama, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*”, tesis, Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, hlm.29-30.

Peraturan Perundang-Undangan

- Pasal 3 huruf f dan g, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.