



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> 157-170

Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)

Widya Kristianti^a, Agus Nurudin^b

- ^a Asisten Notaris di Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: widyakristianti28@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: ags_nurudin@yahoo.com

Article	Abstract
<p>Keywords: PPAT authority; authority false; authentic deed falsify.</p> <p>Kata Kunci: Kewenangan PPAT; Menyalahgunakan Wewenang; Pemalsuan Akta Otentik.</p> <p>Artikel History Received: Sep 24, 2022; Accepted: Okt 24, 2022; Published: Des 30, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i2.396</p>	<p><i>PPAT regulations are regulated in PP No. 37 of 1998 Article 1, Official for Making Land Deeds, hereinafter referred to as PPAT, is a public official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions concerning land rights or ownership rights to Flats Units. The PPAT in carrying out its duties must be in accordance with the applicable statutory provisions in the code of ethics. If the product made is defective, then the PPAT can be prosecuted by related parties who feel their rights have been violated or harmed, besides that the PPAT can become an actor, co-defendant or defendant in a court of law and if the deed contains elements of a criminal act then the PPAT may become a suspect, that the PPAT deliberately forged an authentic deed. The problem is how the legal consequences of the PPAT deed are made, what sanctions must be accepted by the PPAT after abusing their authority over the deed made. This study uses an empirical juridical approach, the data sources are primary data and secondary data. The research specifications are analytical descriptive. The data analysis used is qualitative analysis. The results of the study stated that a ppat deed that was legally flawed and contained elements of an unlawful act could be canceled because it was not done clearly and in cash. The PPAT was declared legally proven and guilty of committing the crime of "falsifying a letter in the form of an authentic deed", so the sanction received by the PPAT was an administrative sanction and was sentenced to a criminal sentence considering Article 264 paragraph (1) 1st of the Criminal Code.</i></p> <hr/> <p>Abstrak</p> <p>Peraturan PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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. PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam kode etik. Apabila produk yang dibuat itu cacat, maka dapat membuat PPAT tersebut dituntut oleh pihak terkait yang merasa dilanggar haknya ataupun dirugikan, selain itu PPAT</p>

tersebut dapat menjadi sebagai pelaku, turut tergugat atau tergugat dalam suatu peradilan dan apabila dalam membuat akta terdapat unsur-unsur tindak pidana maka PPAT dapat menjadi tersangka, bahwa PPAT tersebut dengan sengaja melakukan pemalsuan akta otentik. Permasalahan bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT yang dibuat, sanksi apa yang harus diterima oleh PPAT setelah menyalahgunakan wewenangnya terhadap akta yang dibuat. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, sumber data yaitu data primer dan data sekunder, Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian menyatakan akta ppat yang cacat hukum dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum dapat dibatalkan karena tidak dilakukan secara terang dan tunai. PPAT dinyatakan telah terbukti secara sah dan bersalah melakukan tindak pidana “memalsukan surat berupa akta otentik” maka Sanksi yang diterima PPAT yaitu sanksi administrasi dan dijatuhi pidana mengingat Pasal 264 ayat (1) Ke-1 KUHP.

©2022; 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

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu, tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.¹

Faktor tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting, dan karenanya dapat dipandang dari berbagai segi bagi masyarakat Indonesia, Van Dijk menyatakan sebagai berikut: “Tanahlah yang merupakan modal yang terutama, dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”.²

Peralihan hak atas tanah yang paling banyak terjadi adalah melalui perjanjian jual beli³, Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPperdata).

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dilakukan agar terpenuhinya syarat terang dan tunai, karena akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut adalah bukti bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan nyata dan dengan berdasarkan kesepakatan serta itikad baik para pihak dan pembayaran harganya telah dilakukan secara lunas/tunai sesuai dengan kesepakatan para pihak.⁴

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua)

¹ <http://scholar.unand.ac.id/54056/2/BAB%201%20OKE.pdf>, diakses tgl 25 Januari 2021, pkl 18.34.

² Ramli Zein, “*HAK PENGELOLAAN DALAM SISTEM UUPA*”, Cetakan Pertama, Rineka Cipta (1995): 7.

³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “*Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Kencana, Jakarta (2020): 203.

⁴ <https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1492461003-4-bab%201%20up.pdf>, diakses tgl 25 Januari 2021, pkl 20.03.

orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.⁵

Diaturnya peraturan jabatan PPAT dalam peraturan perundang-undangan tersendiri sedikit menegaskan kedudukan hukum PPAT.⁶ Dengan berlakunya PP Nomor 37 Tahun 1998, sampai dengan saat ini terdapat 4 (empat) definisi yang berbeda mengenai PPAT. Keempat peraturan perundang-undangan yang menyebutkan definisi PPAT secara **berbeda** tersebut masih berlaku secara keseluruhan sampai dengan saat ini. Dalam hal ini, karena PP Nomor 37 Tahun 1998 merupakan peraturan yang bersifat *lex specialis*, maka pengertian PPAT yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomer 37 Tahun 1998 yang harus digunakan.⁷

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai pembuatan hukum tertentu atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Singkatnya, wewenang PPAT lebih sempit daripada Notaris.⁸

Peraturan Jabatan PPAT, yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998, diaturnya peraturan jabatan PPAT dalam peraturan perundang-undangan tersendiri sedikit menegaskan kedudukan hukum PPAT.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh negara, namun mereka juga wajib untuk tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi. Norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi disebut dengan kode etik. Kode etik PPAT merupakan aturan-aturan yang memuat tentang perbuatan, sikap, kewajiban, akhlak dan budi pekerti anggota perkumpulan PPAT didalam menjalankan kewajiban sebagai PPAT maupun dalam pergaulan masyarakat.⁹

Kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *authory* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998.

Secara umum wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum.
2. PPAT dalam membuat akta mengenai pembuatan hukum hak atas tanah (antara lain termasuk hak guna usaha dan tanah bekas hak milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
3. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai pembuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.¹⁰

⁵ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria", *Isi Dan Pelaksananya*, jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta (2008): 506.

⁶ Ngadino, "Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT", Universitas PGRI Semarang PRESS, hlm. 13-14.

⁷ *Ibid*, hlm. 16-17.

⁸ https://artikel.rumah123.com/perbedaan-peran-notaris-dan-ppat-dalam-jual-beli-rumah_55634, diakses tgl 25 Januari 2021, pk1 20.06.

⁹ Salim HS, "Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", Rajawali Pers, Depok (2019): 169-171.

¹⁰ *Op Cit*, hlm 33-34.

Apabila produk yang dibuat itu cacat, maka dapat membuat PPAT tersebut dituntut oleh pihak terkait yang merasa dilanggar haknya ataupun dirugikan, selain itu PPAT tersebut dapat menjadi sebagai pelaku, turut tergugat atau tergugat dalam suatu peradilan dan apabila dalam membuat akta terdapat unsur-unsur tindak pidana maka PPAT yang membuat akta tersebut dapat menjadi tersangka, bahwa PPAT tersebut dengan sengaja melakukan pemalsuan akta otentik sebagaimana terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana.¹¹

Salah satu kasus ketidak netralan PPAT dalam pembuatan akta yang dapat dilihat dari Putusan Nomor 53/Pid/2017/PT Dps, bahwa PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn membuat Akta Jual Belitanggal 11 Agustus 2010 nomor 55/2020 dengan harga jual beli sebesar Rp. 135.000.000,- nama pembeli FIKE STANIA, kemudian Akta tersebut berubah menjadi akta jual beli tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 dengan harga jual beli sebesar Rp. 276,750.000,- nama pembeli OKTAVIANI SARAH TRENGGULI, padahal penjual tidak pernah melakukan Jual Beli dengan OKTAVIANI SARAH TRENGGULI, tetapi Notaris EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn sebagai PPAT bisa mengeluarkan Akta Jual Beli tersebut tanpa mendatangkan salah satu pihak.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis akan mengambil beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT nomor 135/2012?
2. Sanksi apa yang harus diterima oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah menyalahgunakan kewenangannya terhadap akta yang dibuat?
3. Bagaimana kedudukan sertipikat yang sudah terbit dengan dasar akta jual beli PPAT palsu?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang menekankan pada data primer sebagai data utama yang didukung oleh data sekunder. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis untuk memberikan gambaran data secara valid, faktual dan sistematis berdasarkan korelasi data penelitian yang digunakan. Sumber data yaitu data primer dan data sekunder, dengan metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi dokumen. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kronologi kasus

Adapun kronologi peristiwa berawal dari adanya Jual Beli tanah dengan sertipikat Hak Milik nomor 8683/Kelurahan Benoa, seluas 205 m2, atas nama pemilik I WAYAN MUDRA dan I MADE SENDRA dengan pihak pembeli FIKE STANIA, dihadapan PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. pada tanggal 4 Maret 2010,

¹¹ Jurnal, *Analisis akibat hukum dan pertanggungjawaban penyalahgunaan wewenang PPAT terhadap jabatannya sebagai PPAT dan Notaris (studi putusan Mahkamah Agung Nomor 1175K/PID/2016)*.

yang pada waktu itu akta Jual Beli sudah ditandatangani oleh para pihak, namun belum diberikan nomor. Untuk proses pengalihan Hak Atas Tanah tersebut dari pemilik ke penjual dilakukan penundaan/pending atas permintaan RODNEY DIGGLE (suami FIKE STANIA) melalui NI KETUT TRISNAWATI karena ada permasalahan keluarga antara FIKE STANIA dan RODNEY DIGGLE. Karena diatas tanah tersebut akan dibangun bangunan rumah tinggal berupa villa maka diperlukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), adapun salah satu syarat untuk mengajukan permohonan dan diterbitkannya IMB diperlukan akta Jual Beli, maka FIKE STANIA atau NI KETUT TRISNAWATI meminta kepada PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. untuk memberikan tanggal dan nomor pada akta Jual Beli tersebut, selanjutnya akta Jual Beli tersebut diberikan tanggal 11 Agustus 2010 nomor 55/2010.

Kemudian dengan akta Jual Beli yang sudah diberi nomor dan tanggal tersebut dipergunakan untuk mengajukan IMB, dalam hal ini FIKE STANIA melalui kuasanya PUTU DARMA YASA mengajukan permohonan IMB kepada Dinas Cipta Karya, Kabupaten Badung dan kemudian terbit IMB nomor 060/tanggal 27 Juni 2011 atas nama FIKE STANIA.

Selanjutnya untu kepentingan pembangunan kolam renang dan teras yang digunakan sebagai ruang makan pada villa yang dibangun diatas tanah yang dibeli FIKE STANIA, kemudian FIKE STANIA menyewa tanah milik NI KETUT TRISNAWATI yang lokasinya bersebelahan dengan tanah yang dibeli oleh FIKE STANIA, seluas 109 m², untuk dijadikan kolam renang seluas 70 m² dan teras 39 m² dengan akta Sewa Menyewa tanggal 16 November 2010 nomor 20 antara FIKE STANIA dan NI KETUT TRISNAWATI, dibuat di hadapan Notaris UMIYATI SOEJATI untuk jangka waktu 25 tahun.

Tanggal 7 Februari 2012 RODNEY DIGGLE dan FIKE STANIA resmi bercerai di Australia, tanggal 28 Desember 2012 OKTAVIANA SARAH TANGDUIL tiba-tiba menemui PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. di Kantornya dan mengaku sebagai pacar dari RODNEY DIGGLE, kemudian menyuruh PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. untuk mengganti atau merubah akt Jual Beli tanggal 11 Agustus 2010 nomor 55/2010 dari atas nama pembeli FIKE STANIA menjadi atas nama pembeli OKTAVIANA SARAH TANGDUIL dengan alasan bahwa uang pembelian tanah tersebut berasal dari RODNEY DIGGLE. Awalnya PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. menolak untuk melakukan perubahan atau mengganti akta tersebut, tapi karena berkali-kali didesak oleh OKTAVIANA SARAH TANGDUIL akhirnya PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. meminta kepada OKTAVIANA SARAH TANGDUIL agar menghadirkan para pihak dalam akta tersebut, baik pihak penjual maupun pihak pembeli, tetapi OKTAVIANA SARAH TANGDUIL tidak pernah bisa menghadirkan para pihak dalam akta jual beli tersebut, karena terus menerus didesak untuk mengganti atau merubah akta Jual Beli tersebut, akhirnya PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. mau melakukan perubahan/mengganti akta Jual Beli tersebut dengan menghapus nomor akta, hari, tanggal, bulan dan tahun akta, nama pembeli, tanda tangan pembeli, harga transaksi dan saksi dalam akta tersebut, dengan mesin ketik merk oliveti dan diganti

menjadi akta Jual Beli nomor 135/2012, dari hari Rabu menjadi hari Jumat, dari tanggal 11 Agustus 2010 menjadi tanggal 28 Desember 2012, dari atas nama pembeli FIKE STANIA menjadi pembeli OKTAVIANA SARAH TANGDUIL, dari harga Rp. 135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah) menjadi harga Rp. 276.750.000,- duaratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah).

Isi akta Jual Beli nomor 135/2012 tanggal 28 Desember 2012 seolah-olah sesuai dengan kebenaran, padahal akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan kebenarannya karena pemilik tanah dalam hal ini I WAYAN MUDRA dan I MADE SENDRA menjual sebidang tanah dengan SHM nomor 8683/Kel. Bena seluas 205 m2 tersebut kepada FIKE STANIA bukan kepada OKTAVIANA SARAH TANGDUIL, serta para pemilik tidak pernah hadir dihadapan PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. untuk melakukan perbuatan hukum Jual Beli dengan OKTAVIANA SARAH TANGDUIL.

Pada awal tahun 2015 FIKE STANIA melakukan pengecekan terhadap akta Jual Beli tanah miliknya (akta Jual Beli tanggal 11 Agustus 2011 nomor 55/2010) ke PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn. dari penjelasannya diketahui bahwa akta Jual Beli tersebut telah diganti menjadi minuta akta tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 serta telah diterbitkan salinan tgl 28 Desember nomor 135/2012 atas permintaan OKTAVIANA SARAH TANGDUIL.

Bahwa dengan diganti/dirubahnya minuta akta tgl 11 Agustus 2010 nomor 55/2010 beserta beberapa bagian dari isi akta tersebut yang telah memiliki salinan menjadi akta tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012, selanjutnya akta nomor 135/2012 digunakan sebagai dasar untuk pengalihan hak atas tanah Hak Milik nomor 8683/Kel. Bena seluas 205 m2. Setelah terbit SHM nomor 8683/Kel. Bena seluas 205 m2 menjadi atas nama OKTAVIANA SARAH TANGDUIL, kemudian sertifikat tersebut digunakan/dijaminakan di Bank BCA Hasannudin.

Bahwa akta jual beli nomor 55/2010 tanggal 11 Agustus 2012 yang dibuat oleh PPAT EUNIKA WAHYU PRASETYANTI, SH.,M.Kn.menerangkan perbuatan hukum jual beli antara I WAYAN MUDRA dan I MADE SENDRA (selaku penjual) dan FIKE STANIA (selaku pembeli), dan telah ditandatangani oleh masing-masing pihak dan PPAT serta saksi selanjutnya akta tersebut diberikan nomor dan tanggal sehingga sudah memenuhi syarat sebagai akta otentik.

2. Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

a. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya ialah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-undang Pokok Agraria, yang

dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹²

3. Prosedur Jual Beli Tanah Sah Menurut Hukum

Prosedur yang perlu dilakukan agar transaksi jual beli tanah sah secara hukum, yaitu :

a. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB

Pejabat yang berwenang melakukan pengecekan, terkait keabsahan data untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa, dijaminkan, atau sudah disita. Pengecekan dilakukan dengan cara menyamakan data antara sertifikat dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

b. Disetujui Semua Pihak

Jika penjual sudah menikah dan tanah yang akan dijual termasuk harta bersama maka penjual harus melampirkan akta perkawinan, tetapi jika penjual sudah menikah dan tanah yang akan di jual harta bawaan maka tidak memerlukan persetujuan salah satu pihak.

c. Penyelesaian Pajak

Penjual dan pembeli masing-masing wajib menyelesaikan pembayaran pajak. Penjual membayar PPh (Pajak Penghasilan) sementara pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). Setelah pembayaran pajak selesai maka proses selanjutnya PPh terlebih dahulu di validasi dan BPHTB terlebih dahulu di verifikasi, sebelum masuk ke BPN.

d. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli Akan dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta di jelaskan isi dari akta tersebut kepada penjual dan pembeli, jika penjual dan pembeli

¹² Jurnal, Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Tas Tanah Melaui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.*

setuju dengan isi akta jual beli maka akta jual beli tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e. Proses Penyerahan Dokumen dan Balik Nama

Setelah PPh selesai di validasi dan BPHTB selesai di verifikasi, maka proses selanjutnya adalah penyerahan dokumen-dokumen dan proses balik nama di Kantor Pertanahan.¹³

4. Akibat Hukum Terhadap Akta PPAT Nomor 135/2012

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan¹⁴.

Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan benda yang bersangkutan untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli, dan pada saat yang sama dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Jadi dalam hukum adat jual beli tersebut bersifat tunai, meskipun pembayaran harga baru dilakukan sebagian, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh dan sisanya dianggap sebagai utang piutang yang tidak ada hubungannya dengan jual beli tersebut.¹⁵

Jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”¹⁶

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.¹⁷

Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli tanah disajikan dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT. Akta Jual Beli tersebut merupakan salah satu dokumen yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru. Sertifikat

¹³ *Op Cit*, hlm 133.

¹⁴ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, (2009): 24.

¹⁵ Jurnal, JUAL BELI TANAH, Ni Wayan Nagininga Sisianthi, Fakultas Hukum, UI (2010).

¹⁶ SENGKETA TANAH, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7025/sengketa-tanah>

¹⁷ Jurnal, PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional), Nur Hayati, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Demikian ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸

Dari kasus dan penjelasan tersebut diatas, akta PPAT tertanggal 11 Agustus 2010 nomor 55/2010 sah karena dilakukan secara terang dan tunai antara para pihak, parapihak datang dan menghadap kepada PPAT untuk menandatangani akta Jual Beli, laluminittakeluarsalinan. Kemudian PPAT mengganti minit akta menjadi tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 dan mengeluarkan salinan, salinan tersebut dijadikan dasar untuk balik nama sertipikat.

Akta jual beli tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (cacat hukum), Jual beli dilakukan tidak secara terang dan tunai.

Akta jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.

5. Sanksi Yang Diterima Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Menyalahgunakan Kewenangannya Terhadap Akta Yang Dibuat

PPAT sebagai Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*) yang terpercaya, yang akta-aktanya dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan, maka seorang PPAT harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan serta melaksanakan tugasnya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatannya. Seorang PPAT juga merupakan manusia yang tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya. Tidak ada seorang PPAT pun yang kebal hukum. Penyimpangan-penyimpangan terhadap kewenangan dan kewajiban yang dilakukan seorang PPAT memungkinkan PPAT tersebut berurusan dengan pertanggung jawaban secara hukum, baik *civil responsibility*, *administrative responsibility*, maupun *criminal responsibility*.

Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).¹⁹

Sebelum akta ditandatangani oleh para pihak, "maka PPAT wajib membacakan akta tersebut di hadapan para pihak, hal ini diatur dalam peraturan PPAT," guna pembacaan akta tersebut adalah agar para pihak dapat mengetahui dengan jelas, bahwa keterangan

¹⁸ SENGKETA TANAH, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7025/sengketa-tanah>.

¹⁹ Adrian Sutedi, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH", Jakarta, Sinar Grafika (2008): 77.

yang telah dikonstantir oleh PPAT sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga para pihak tidak merasa dirugikan, apabila ada isi dari akta tersebut yang tidak sesuai dengan kehendak para pihak.

Sebelum akta ditandatangani oleh para pihak, “maka PPAT wajib membacakan akta tersebut di hadapan para pihak, hal ini diatur dalam peraturan PPAT,” guna pembacaan akta tersebut adalah agar para pihak dapat mengetahui dengan jelas, bahwa keterangan yang telah dikonstantir oleh PPAT sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga para pihak tidak merasa dirugikan, apabila ada isi dari akta tersebut yang tidak sesuai dengan kehendak para pihak.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, 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.”

Ketentuan Pasal 264 Ayat (1) dan Ayat (2) KUH Pidana ini secara umum mengatur masalah pemalsuan akta autentik atau dengan kata lain adalah surat-surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Oleh karena itulah dikatakan pemalsuan surat yang diperberat ancaman pidananya. Surat-surat ini adalah surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat-surat lainnya.

Uraian di atas menunjukkan bahwa penyusunan atau pembuatan Perjanjian ataupun Akta PPAT, dibutuhkan dedikasi dan ketelitian yang tinggi. “PPAT dituntut untuk selalu taat terhadap peraturan yang ada dan selain itu PPAT juga dituntut harus teliti dalam hal pelaksanaan pembuatan akta, dengan memperhatikan dan melaksanakan segala prosedur yang sudah ditetapkan sehingga dikemudian hari tidak ada masalah dengan akta yang dibuatnya yang akan merugikan pihak lain.”²⁰

Berkenaan dengan kasus ini, PPAT diduga dengan sengaja membantu melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 135/2012 tersebut. PPAT tidak menutup kemungkinan dapat dikenakan Pasal 264 jo. Pasal 56 KUHP tentang penyertaan karena dengan sengaja membantu melakukan kejahatan untuk memenuhi kepentingan atau mencapai tujuan dengan memberikan kesempatan, sarana, keterangan untuk membantu mengganti minit Akta Jual Beli.

²⁰ Jurnal, *AKIBAT HUKUM PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 898K/PID/2018)*, Priski Athaya Fatimah.

Dengan demikian, akibat dari perbuatan PPAT SG terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli nomor 135/2012 menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Maka PPAT dimungkinkan dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan apabila PPAT melakukan perbuatan pidana. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pidana yang dimaksud ialah yang dilakukan oleh PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara umumnya.²¹

Berkenaan dengan kasus ini, PPAT tersebut diatas diduga dengan sengaja membantu melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 135/2012 tersebut. PPAT tidak menutup kemungkinan dapat dikenakan Pasal 264 jo. Pasal 56 KUHP tentang penyertaan karena dengan sengaja membantu melakukan kejahatan untuk memenuhi kepentingan atau mencapai tujuan dengan memberikan kesempatan, sarana, keterangan untuk mengganti minit akta tgl 11 Agustus 2010 nomor 55/2012 menjadi tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 seolah-olah sesuai dengan kebenaran karena PPAT tersebut mengganti hampir semua isi akta Jual Beli, dengan pidana penjara paling lama 8 tahun.

6. Kududukan Sertipikat Yang Sudah Terbit Dengan Dasar Akta Jual Beli PPAT Palsu

Sertipikat merupakan salinan dari buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan salinan surat ukur yang memuat data fisik. Maksud diterbitkan sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.²²

Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.²³

Permasalahan dalam proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak milik atas tanah menjadikan baik data fisik maupun data yuridis dalam sebuah sertifikat hak atas tanah tidak sepenuhnya benar. Salah satu permasalahan tersebut yaitu pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah.

Apabila proses pendaftaran tanah maupun peralihan hak atas tanah telah selesai hingga diterbitkan sebuah sertifikat hak atas tanah, maka dapat menimbulkan kerugian

²¹ *Ibid.*

²² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta....., Op Cit*, hlm 28

²³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta (April 2011): 29.

secara materil dan immateriil. Sehingga sertifikat yang diterbitkan atau telah dibalik nama haruslah dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut.

Adapun tata cara pembatalan hak atas tanah telah diatur secara lengkap dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/ Kepala BPN) Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/ Kepala BPN, pembatalan terhadap hak atas tanah tersebut dapat dilakukan apabila terdapat 2 hal yaitu karena terdapat cacat hukum administratif dan karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pengaturan tata cara pembatalan hak atas tanah menandakan bahwa negara telah memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang kepentingannya merasa dirugikan atas ketidak benaran data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertipikat hak atas tanah. Sehingga dengan dibatalkannya sertipikat yang dalam penerbitannya terdapat cacat hukum administratif akan menjamin kebenaran data fisik maupun yuridis pada sertipikat yang akan diterbitkan setelah proses pembatalan dilakukan.²⁴

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan

- a. Dalam kasus tersebut diatas akta tgl 28 Desember 2012 nomor 135/2012 tidak sah, cacat hukum dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum, karena akta tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, berdasarkan Undang-undang nomor 5 Tahun 1966 tentang Undang-Undang Pokok Agraria harus dilakukan secara terang dan tunai, sifat terang dan tunai menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA, tetapi akta tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 tidak dilakukan secara terang dan tunai, selain itu jual beli tidak memenuhi syarat materil dan formil. Mekan akta jual beli tanggal 28 Desember 2012 nomor 135/2012 dapat dibatalkan.
- b. Berdasarkan putusan nomor 53/Pid/2017/PT DPS benar terjadi pemalsuan akta jual beli, karena PPAT dengan sengaja mengganti minit akta dan mengeluarkan salinan , bahkan salinan dari minit akta tersebut dijadikan dasar untuk balik nama sertipikat tanpa sepengetahuan pihak penjual dan pembeli yang sah. Dalam keadaan sadar PPAT melakukan kesalahan yang sangat fatal sehingga PPAT mendapat sanksi kurungan penjara 9 bulan dengan masa percobaan 1 tahun.
- c. Sertipikat Yang sudah dibalik nama dengan dasar akta Jual Beli Palsu maka bisa dibatalkan.

2. Saran

- a. Dari kesimpulan diatas penulis memberikan saran bahwa PPAT harus sangat berhati-hati dalam membuat akta otentik, dengan adanya aturan-aturan tentang pembuatan

²⁴ Riska Sri Agustin, *Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal.

- akta otentik dan akibat hukumnya, apabila PPAT membuat tidak sesuai dengan peraturan maka akta cacat hukum dan dapat dibatalkan.
- b. PPAT harus lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harus sesuai dengan peraturan yang ada, mematuhi peraturan yang berlaku, tidak berpihak, tidak melakukan kesalahan yang fatal yaitu berani memalsukan akta otentik, karena pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tidak hanya dihukum sanksi Administrasi ataupun kode etik, tetapi juga dapat dikenakan sanksi pidana.
 - c. Dalam pembuatan akta, PPAT harus sesuai peraturan yang ada, tidak menyimpang, tidak membantu melakukan pelanggaran, agar tidak terkena kasus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *“Peralihan Hak Atas Tanah”*, Sinar Grafika, Jakarta (2008): 77.
- Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria”*, Isi Dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta (2008): 506.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *“Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”*, Kencana, Jakarta (2020): 203.
- Ngadino, *“Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT”*, Universitas PGRI Semarang PRESS, hlm. 13-14.
- Ramli Zein, *“Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA”*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta (1995): 7.
- Salim HS, *“Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”*, Rajawali Pers, Depok (2019): 169-171.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta (2017).

Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kotab Undang-Undang Hukum Pidana
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas, Tanah Satuan Rumah Susun
- Peraturan Menteri Hukum Dan Ham Nomor 62 Tahun 2016 Tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Ajta Tanah
Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Jurnal

Redaksi RAS, *“Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan, Depok : Raih Asa Sukses”*, (2009):
24

Jurnal, *“Jual Beli Tanah”*, Ni Wayan Nagininga Sisianthi, Fakultas Hukum, UI (2010).

Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional), Nur Hayati, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

Akibat Hukum Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 898K/PID/2018), Priski Athaya Fatimah.

Riska Sri Agustin, Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Jurnal.

Internet

<http://scholar.unand.ac.id/54056/2/BAB%201%20OKE.pdf>, diakses tgl 25 Januari 2021

<https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1492461003-4-bab%201%20up.pdf>, diakses tgl 25 Januari 2021

<https://artikel.rumah123.com/perbedaan-peran-notaris-dan-ppat-dalam-jual-beli-rumah-55634>, diakses tgl 25 Januari 2021

http://etheses.uin-malang.ac.id/2712/7/09210023_Bab_3.pdf, diakses tgl 14 Januari 2021

SENGKETATANAH, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c17025/sengketa-tanah> Jurnal

Analisis akibat hukum dan pertanggungjawaban penyalahgunaan wewenang PPAT terhadap jabatannya sebagai PPAT dan Notaris (studi putusan Mahkamah Agung Nomor 1175K/PID/2016).