

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MENGENAI PEMALSUAN DOKUMEN YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Oleh :

Karina Septi Rahayu

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya
karinaseptirahayu196@gmail.com

Abstrak

Pejabat “Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik. Namun pada prakteknya, PPAT sering terlibat dengan perkara hukum, baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka. Hal tersebut disebabkan adanya kesalahan pada proses maupun akta yang dibuatnya, baik karena kesalahan PPAT itu sendiri maupun kesalahan para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya, atau bisa juga telah ada kesepakatan antara PPAT dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.” Penelitian ini menguraikan ruang lingkup pelaksanaan tanggung jawab dan akibat hukum PPAT mengenai keaslian tanda tangan para pihak dalam pembuatan akta jual beli tanah. Metode penelitian ini bersifat “normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).”

Kata Kunci : Tanggung Jawab, PPAT, Keaslian Tanda Tangan

1. PENDAHULUAN

Perkembangan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, semakin menuntut adanya kepastian hukum, baik hubungan hukum individu maupun subyek hukum. Hal tersebut tentu juga akan berdampak pada peningkatan di bidang jasa peralihan hak atas tanah yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik (Adjie, 2011).”

Akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan para pihak atau penghadap yang selanjutnya diformulasikan ke dalam bentuk akta otentik. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna diantara para pihak dan ahli warisnya dan memiliki kekuatan mengikat. Sempurna berarti suatu akta otentik sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau keadaan tanpa diperlukannya penambahan bukti-bukti lainnya. Mengikat berarti segala sesuatu yang dicantumkan didalam akta harus dipercayai dan dianggap benar-benar telah terjadi, jadi jika ada pihak-pihak yang membantah atau meragukan kebenarannya maka pihak tersebutlah yang harus membuktikan, keraguan dan ketidakbenaran akta tersebut (Tamrin, 2011).”

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum yang meliputi : jual beli , tukar menukar, hibah,

pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan (Mulyono, 2014).”

Beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, Perbuatan hukum disini yaitu Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama, dan Pemberian Hak Tanggungan (Harsono, 1995).”

Fungsi PPAT berperan untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak serta menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian” sebagaimana yang telah diucapkan pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan Pasal 34 ayat (1) Perkabam nomor 1 Tahun 2006 “bahwa, saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”. “PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaannya melakukan asas

kecermatan atau kehati-hatian wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT.”

Namun pada prakteknya, PPAT sering terlibat dengan perkara hukum, baik sebagai saksi, tergugat, turut tergugat maupun sebagai tersangka (Mulyono, 2014). Hal tersebut disebabkan adanya kesalahan pada proses maupun akta yang dibuatnya, baik karena kesalahan PPAT itu sendiri maupun kesalahan para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak ada itikad baik dari para pihak atau salah satu pihak), bisa juga telah ada kesepakatan antara PPAT dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Berdasarkan isu hukum di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji terkait dengan bentuk tanggung jawab PPAT dalam hal pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh para pihak dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah.”

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk memecahkan permasalahan hukum yang sedang dibahas dengan menggunakan metode yuridis normatif atau hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepastiaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada (Soekanto & Mamudju, 2009), selain itu juga didasarkan pada norma-norma hukum positif yang memiliki keterkaitan dalam penelitian ini agar memperoleh kebenaran bersifat koherensi (Marzuki, 2014).”

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan (Marzuki, 2011).”

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pemindahan hak merupakan salah satu cara yang dilakukan dalam proses kegiatan peralihan hak atas tanah. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses

pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale* yang menurut Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan” jual beli adalah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Effendi Perangin (1986) menyatakan bahwa : “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.

Jual beli tanah pada umumnya dibuat dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT guna proses pemindahan hak dari penjual ke pembeli. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh PPAT. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Angreni & Wairocana, 2018).”

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli, atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan (Saranaung, 2017). Selain penjual dan pembeli, pembuatan akta PPAT juga mengharuskan adanya saksi sekurang-kurangnya 2 (dua) orang yang menurut peraturan perundang-undangan memenuhi syarat sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Saksi tersebut memberikan kesaksian terkait kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang diperlihatkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.”

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi “kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan (Saranaung, 2017). Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah (Santoso, 2013).”

PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala

kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya (Sinaga, 2007).”

Selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT” dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah (Santoso, 2013):

- 1) Surat “permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;”
- 2) Surat “kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);”
- 3) Akta jual “beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;”
- 4) Bukti “identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);”
- 5) Bukti “identitas pihak yang menerima hak (pembeli);”
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- 7) Izin “pemindahan hak bila diperlukan;”
- 8) Bukti “pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan”
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

“Apabila dokumen-dokumen di atas telah diserahkan kepada kantor pertanahan setempat, maka selanjutnya proses balik nama sertifikat yaitu dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selanjutnya diserahkan kembali kepada pemohon. Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Pada pelaksanaan jual beli tanah, hak atas tanah diserahkan dari penjual kepada pembeli setelah

adanya pembayaran harga tanah. Pengalihan tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang. Pada faktanya kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, seperti disebutkan dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, berserta surat-surat bukti milik, jika ada, dan penandatanganan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT.”

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dengan demikian, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Berdasarkan pada **Pasal 263** Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal 263 ayat (1) KUHP tentang pemalsuan, PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila ada pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah menyampaikan data-data palsu seakan-akan asli. PPAT dapat dikenakan sanksi pidana, yakni Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP),” apabila PPAT mengetahui tentang upaya pemalsuan data tersebut. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan Negeri dan hanya sebatas diminta untuk memberikan keterangan sehubungan dengan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila ada pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah menyampaikan data-data palsu seakan-akan asli. PPAT dapat dikenakan sanksi pidana,” yakni Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT mengetahui tentang upaya pemalsuan data tersebut. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan pidana apabila turut serta dalam upaya pemalsuan data, PPAT dapat dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, sebagai contoh kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang

tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan.”

Faktanya, apapun yang terjadi, seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT harus bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.

Pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak disimpulkan melalui Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karenanya para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang dalam pembuatan akta jual beli tanah tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Pembuatan akta jual beli tanah yang didasarkan pada itikad buruk yaitu data-data yang disampaikan kepada PPAT palsu, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian dalam pembuatan akta jual beli tanah tetap ada sampai adanya putusan dari Hakim Pengadilan Negeri.”

4. KESIMPULAN

Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, semua para penghadap menghadap PPAT secara bersama-sama untuk membubuhkan tanda tanganya di hadapan PPAT secara langsung, guna mengetahui keaslian data yang diberikan kepada PPAT. “Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan Negeri. PPAT tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah. Apabila PPAT tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. PPAT dapat dikenakan sanksi pidana, sanksi administratif, bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut membayar ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata. Namun dalam praktiknya, PPAT tidak mau terlibat lebih jauh,

apabila terjadi kasus mengenai akta yang dibuatnya, mereka hanya mau memberikan kesaksian atas akta yang dibuatnya. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.”

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung : Refika Aditama
- Angreni, N.K.D. & Wairocana, I.G.N. 2018. “Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*
- Mulyono. 2014. *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar CV*. Yogyakarta : Cakrawala Media
- Harsono, Boedi. *Tugas dan Kedudukan PPAT, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV), Cet. 1, hlm. 478.*
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana”
- Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali
- Santoso, Urip. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cetakan III. Jakarta : Kencana
- Saranaung, F. M. 2017. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. VI No. 1
- Sinaga, Sahat HMT. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi : Pustaka Sutra
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo