

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP PEMALSUAN IDENTITAS DALAM PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI**

*Raja Aulia Ayatullah
Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia*

ABSTRACT

By carrying out a sale and purchase before the PPAT, the conditions are bright (not a dark legal act, which is carried out clandestinely).

"In order to make a deed of sale and purchase of land, the party transferring the right must meet the requirements, namely the authority to transfer the right, while the party receiving it must meet the requirements of the subject of the land to be purchased, and must be witnessed by at least two witnesses of this research. using normative research methods, with the results of research and discussion, namely

PPAT's responsibility for the sale and purchase deed he made that was not in accordance with the PPAT deed making procedure or was proven to have committed a violation in carrying out his duties and positions so that the deed he made contained legal defects based on irregularities the formal requirements and material requirements of the procedure for making the PPAT deed, the PPAT may be subject to or imposed sanctions, namely administrative and criminal.

Keywords: PPAT, Identity Forgery, Sanctions

ABSTRAK

Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-

sembunyi).

“Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang

menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi penelitian ini menggunakan metode penelitian normative, dengan hasil penelitian dan pembahasan yaitu Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Hak menguasai dari negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali.

Sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok agraria dan merupakan landasan hukum tanah, UUPA tidak memberikan pengertian secara tegas mengenai pengertian

jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT , maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi – sanksi yaitu administrative dan pidana.

Kata kunci: PPAT, Pemalsuan Identitas, Sanksi

tanah maupun istilah agraria. Dari ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang di lakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan.

PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

“Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang

memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

B. Perumusan Masalah dan Pembatasan Masalah

Dari hal-hal di atas maka penulis tertarik meneliti

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pemalsuan identitas dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Apa ancaman sanksi hukum oleh PPAT dalam pemalsuan identitas pada pembuatan akta jual beli tanah?

C. Maksud dan Tujuan Penulisan

Adapun maksud dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap pemalsuan identitas dalam pembuatan akta jual beli tanah
2. Untuk Mengetahui sanksi hukum oleh PPAT dalam pemalsuan

identitas pada pembuatan akta jual beli tanah

KERANGKA DASAR TEORI

A. Teori Perjanjian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu,¹⁵ sedangkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer) pasal 1313 menyebutkan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diritentang sesuatu hal.

B. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang

menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.

C. Tinjauan Umum PPAT

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,

menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”. Adapun ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut PMA No. 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 yang dijabarkan bahwa : “Akta-akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”. Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Pengertian Pemalsuan Identitas

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, manipulasi diartikan sebagai upaya kelompok atau perorangan untuk mempengaruhi perilaku sikap dan pendapat orang lain tanpa orang lain itu menyadarinya.

Perbuatan pemalsuan merupakan suatu jenis pelanggaran norma yaitu kebenaran atau kepercayaan dan ketertiban masyarakat. Sedangkan pengertian identitasnya dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung makna ciri-ciri, keadaan khusus seseorang, dan jati diri seseorang. Manipulasi/pemalsuan identitas dalam perkawinan adalah suatu upaya penyelewengan atau penyimpangan yang dilakukan seseorang untuk memalsukan data-data baik berupa status, tanda-tanda, ciri-ciri maupun keadaan khusus seseorang atau jati diri yang dinilai sebagai suatu tindak pidana berupa kebohongan kepada pejabat Negara yang tujuannya untuk bisa melangsungkan perkawinan³⁸.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, di mana penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pemalsuan Identitas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban. Mengenai persoalan

pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itutelah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.

Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan.

B. Sanksi Hukum Oleh PPAT Dalam Pemalsuan Identitas Pada Pembuatan Akta Jual Beli

Akibat hukum dari suatu kebatalan, baik itu batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent, pada

prinsipnya sama yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Letak perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut, yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap,
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut,
- c. Non Existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan

tidak ada atau non existent, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktik tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Selain karena melanggar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam Pasal 84 UUJN juga ditentukan ada 2 jenis sanksi perdata, jika Notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dan juga sanksi yang sama jenisnya tersebar dalam pasal-pasal yang lainnya, yaitu:⁴⁵

- a. Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan; atau
- b. Akta Notaris menjadi batal demi hukum.

Suatu akta autentik, berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, yang

dibuat dalam keadaan tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau cacat dalam bentuknya, sepanjang ditandatangani oleh para pihak, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan

PENUTUP

A. Kesimpulan

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi – sanksi sebagai berikut :

Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.

Sanksi Perdata : apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap di kategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Sanksi Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana, maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.

Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang mengandung pemalsuan tanda tangan dan identitas penghadap adalah menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, karena dengan

adanya pemalsuan tersebut akta menjadi tidak memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” yang merupakan syarat subjektif dan syarat “sebab yang halal” yang merupakan syarat objektif. Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif maka mengakibatkan akta menjadi dapat dibatalkan, dan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan akta batal demi hukum. Timbulnya akibat pembatalan pada akta tersebut membuat kekuatan pembuktian akta menjadi di bawah tangan karena secara formil dan materiil tidak lagi terjamin kebenarannya. Selanjutnya, perlindungan bagi pihak yang dirugikan oleh akta tersebut adalah dengan dapat memintakan pembatalan akta tersebut kepada Hakim, karena adanya cacat dalam hal kehendak/kesepakatan para pihak yang mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan”, maka pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan kepada Hakim dengan mendasarkannya pada Putusan pidana pemalsuan tersebut. Dalam Putusannya, Hakim menyatakan salinan AJB yang menjadi barang

bukti perkara tersebut “Tetap terlampir dalam berkas perkara” dan tidak menetapkan AJB tersebut batal demi hukum dan diperintahkan untuk dimusnahkan. Dengan demikian, Putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Selanjutnya, sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

B. Saran-Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli Tanah hendaknya, meningkatkan kehati-hatian, ketelitian, dan kecermatan dalam setiap tindakan serta melakukan kewajiban dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan, untuk membuat atau menerbitkan Akta Jual Beli Tanah yang akan berdampak

hukum karena produk-produk dari PPAT berdampak terhadap timbulnya hak seseorang atau badan hukum. Selain itu dapat juga menghapuskan adanya hak seseorang atau badan hukum serta dapat pula membebani hak seseorang atas obyek hukum yang berupa tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan wewenangnya hendaknya, berpegangan pada moral dan etika yaitu : jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhamad,
2004, *Hukum dan
Penelitian Hukum*, , PT
Citra Aditya
Bakti,Bandung

Adresau Sipayung, *Pembatalan
Perkawinan Terhadap
Pemalsuan Identitas Jenis
Kelamin Menurut No.1 Tahun
1974 dan KHI*, Ilmu Hukum
Universitas Indonesia, Jakarta

Abdulkadir Muhammad, 2008,
Hukum Perikatan, Bandung,
Penerbit Mandar Maju

Abdul Kadir
Muhammad, 1982,
Hukum Perikatan,
Alumni, Bandung
Adjie, Kebatalan dan
Pembatalan

Adami Chazawi, *Kejahatan
Terhadap Pemalsuan*, Raja
Grafindo Persada, Jakarta,
2001