

## Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Rahmia Rachman<sup>1</sup>, Ahmad Aswar Rowa<sup>2</sup>, Hasnawati<sup>3</sup>

### Abstract

*Land Deed Official has the authority to make the deed relating to land based on Article 1 Paragraph (1) of government regulation of the Republic of Indonesia number 24 of 2016. Land Deed Official should apply the precautionary principle as has been said in the oath of office. In practice, there are many legal problems of Land Deed Official deeds caused by client dishonesty related to the correctness of administrative conditions that cause losses for others. The purpose of this study is to determine the form of accountability for the Land Deed Official top of his negligence in making the deed of sale of land based on false information. This research using the method of juridical normative. The result of this research is if it is proved the deed of sale of land made by Land Deed Official based on false information can be categorized as a violation of the restrictions or obligations which are listed in Appendix II of Regulation of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/head of the National Land Agency Number 2 of 2018 and Land Deed Official can be held administratively liable, namely dismissed with disrespect under Article 13 regulation of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/head of the National Land Agency Number 2 of 2018. If based on a court ruling that has permanent legal force (inkracht), the deed made should have the perfect legal force into a deed under the hands then Land Deed Official can be civilly responsible in the form of reimbursement, compensation and interest if the deed causes harm to one of the parties and Land Deed Official may also be subject to criminal liability if it is proved by intentionally or knowingly cooperate with the client to make the deed of sale of land based on false information.*

*Keywords: accountability; false information; land deed official*

### Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24/2016. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan. Pada praktiknya, terdapat banyak permasalahan hukum akta PPAT yang disebabkan adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban bagi PPAT atas kelalaiannya dalam membuat akta jual beli tanah berdasarkan keterangan palsu. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah jika terbukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban yang tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No. 2/2018 dan PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi yakni diberhentikan dengan tidak hormat berdasarkan pasal 13 Permen ATR/BPN No. 2/2018. Jika berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*), akta yang dibuat seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta dibawah tangan maka PPAT dapat bertanggung jawab secara perdata dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga apabila akta tersebut menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dan PPAT dapat pula dikenai pertanggungjawaban pidana jika terbukti dengan sengaja atau disadari bekerja sama dengan klien untuk membuat akta jual beli tanah berdasarkan keterangan palsu.

Kata kunci: keterangan palsu; pertanggungjawaban; PPAT

---

<sup>1</sup> Universitas Tadulako, Jl. Soekarno Hatta Km. 9, Palu | rahmiarachman@gmail.com.

<sup>2</sup> Universitas Tadulako, Jl. Soekarno Hatta Km. 9, Palu | aswarrowa85@gmail.com.

<sup>3</sup> Universitas Tadulako, Jl. Soekarno Hatta Km. 9, Palu | hasnawati0821@gmail.com.

## Pendahuluan

Pertanggungjawaban profesional adalah pertanggungjawaban kepada diri sendiri dan masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang profesional bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya (Abdul Ghofur Anshori 2016).

Di Indonesia salah satu profesi yang dituntut profesional dalam menjalankan profesinya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu (Boedi Harsono 2013). Secara yuridis PPAT tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT menjalankan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan (menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*) (Wibawa 2019). PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Jimly Asshiddiqi 2003).

Ketentuan yang mengatur mengenai PPAT adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/2016 jo PP No.37/1998). Pasal 1 ayat (1) PP No.24/2016 jo PP No.37/1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sejak berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No.5/1960), peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No.16/2021). Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Permen ATR KBPN No.16/2021 (selanjutnya disebut PP No.24/1997 jo Permen ATR KBPN No.16/2021), menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) 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.

Akta yang dibuat oleh PPAT harus dibuat dengan jujur dan cermat sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kecakapan dan kemampuan, khususnya di bidang

pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuat tersebut digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat di hadapan PPAT (Abdul Kadir Muhammad 1994).

PPAT dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk selalu mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya serta menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak berdasarkan sumpah jabatan PPAT yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PerKep BPN No. 1/2006).

Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari (Adam Smith 2013). Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia (Wartini 2007). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari (Isnaini and Wanda 2017).

PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kehati-hatian (kecermatan) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT. Pada praktiknya, meskipun pengenalan wajib dilakukan, terdapat banyak permasalahan hukum akta PPAT yang disebabkan adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi terkait identitas, dokumen, surat atau keterangan palsu sebagai dasar pembuatan akta yang kemudian menyebabkan akta jual beli tanah yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta dibawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada PPAT.

Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. PPAT hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil yang ditunjukkan oleh para penghadap. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973. Namun, hal

tersebut dapat menyebabkan permasalahan bagi PPAT di kemudian hari. Dengan demikian, PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawabannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana sehubungan dengan akta jual beli yang cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan. Sebagai bahan pertimbangan pada penelitian ini dicantumkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan, lebih tepatnya 3 (tiga) penelitian. Beberapa penelitian yang berkaitan dengan pertanggungjawaban Notaris/PPAT atas keterangan palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah yaitu penelitian yang dilakukan oleh Levin Romolo dengan judul "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Surat Kuasanya Palsu dan Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah (studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYK)". Penelitian ini membahas bagaimana pertanggungjawaban Notaris/PPAT akibat surat kuasa dan akta jual beli yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya karena adanya unsur pemalsuan dalam putusan pengadilan. Akibat hukum terhadap surat kuasa dan akta jual beli yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya adalah akta jual beli tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian meliputi kecakapan dan kesepakatan sedangkan bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan terkait dengan kasus dalam penelitian tersebut adalah tanggung jawab secara perdata dan dimungkinkan untuk dituntut secara administratif dan pidana. Pada penelitian yang dilakukan oleh Levin Romolo (2019) ditemukan perbedaan pada subjek penelitian yaitu Surat Kuasa dan Akta Jual Beli yang tidak diakui kebenaran dan keabsahannya karena adanya unsur pemalsuan. Persamaan penelitian terletak pada bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT (Levin Romolo 2019).

Penelitian kedua berjudul "Analisis Atas Diketuhiya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/Pdt/2015)" yang dilakukan oleh Dona Christin. Penelitian ini membahas mengenai faktor-faktor yang dapat menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah yang dibuat oleh PPAT dikategorikan mengandung cacat yuridis dan akibat yang muncul bila menggunakan akta jual beli tanah dan rumah yang kemudian dinyatakan cacat yuridis serta tanggung jawab PPAT dan para pihak terhadap akta jual beli tanah dan rumah jika kemudian diketahui mengandung cacat yuridis. Pada penelitian yang dilakukan oleh Dona Christin (2017) ditemukan perbedaan pada subjek penelitian yaitu akta jual beli tanah dan rumah yang mengandung cacat yuridis. Persamaan penelitian terletak pada bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT (Dona Christin 2017).

Penelitian ketiga berjudul "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan" yang dilakukan oleh Arfian Nanda Yogi Pratama. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana pertanggungjawaban Notaris/PPAT akibat pembatalan sertifikat karena adanya unsur pemalsuan dalam Putusan Pengadilan Nomor 2717 K/Pdt/2013. Pada penelitian yang dilakukan oleh Arfian Nanda Yogi Pratama (2019) ditemukan perbedaan pada subjek penelitian yaitu sertifikat hak atas tanah yang mengandung unsur pemalsuan. Persamaan penelitian terletak pada bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT akibat akta jual beli yang mengandung unsur pemalsuan (A. N. Y. Pratama 2019).

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah yang akan diteliti adalah mengenai bagaimana bentuk pertanggungjawaban PPAT atas kelalaiannya dalam membuat akta jual beli tanah berdasarkan keterangan palsu.

### **Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*) sebagai dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan serta literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Amiruddin and Asikin 2018). Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses guna menemukan prinsip-prinsip hukum, aturan hukum serta doktrin-doktrin hukum dengan tujuan menjawab permasalahan hukum yang diteliti melalui metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) (Peter Mahmud Marzuki 2016).

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Pertanggungjawaban PPAT Atas Kelalaiannya Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah**

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut salah satunya peralihan hak atas tanah karena jual beli. Berdasarkan PP No. 24/2016 jo PP No.37/1998, PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut (Puspa Sari and Gunarto 2018).

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan terhadap PPAT "N" selaku Notaris dan PPAT di Kota Palu, untuk membuat akta jual beli tanah para pihak harus menyiapkan dokumen-dokumen sebagai syarat administratif. Berikut dokumen yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli :

- a. Dokumen yang harus disiapkan oleh penjual adalah fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual lengkap beserta pasangan yang sah (suami atau istri), fotokopi buku nikah suami/ istri atau akta nikah, surat persetujuan suami/istri, surat keterangan kematian jika suami atau istri telah meninggal asli, surat keterangan ahli waris jika suami/ istri telah meninggal dunia dan mereka memiliki anak yang dilahirkan dari pernikahan, fotokopi NPWP, sertifikat tanah asli dan surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 5 (lima) tahun terakhir asli;

- b. Dokumen yang harus disiapkan oleh pembeli adalah fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi buku nikah suami/ istri atau akta nikah kalau sudah menikah dan fotokopi NPWP.

Setelah syarat-syarat administrasi telah dipenuhi oleh para pihak serta terhadap sertifikat asli hak atas tanah telah diperiksa kesesuaiannya di Kantor Pertanahan setempat dan tidak ditemukan adanya masalah, barulah PPAT dapat membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah. Namun, apabila di kemudian hari ditemukan kesalahan administrasi atau maladministrasi karena adanya ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, maka bisa berakibat terdegradasinya kekuatan bukti sempurna dari akta autentik menjadi kekuatan bukti akta dibawah tangan apabila berdasarkan putusan pengadilan menyatakan adanya salah satu atau lebih pelanggaran yang dilakukan (pelanggaran terhadap syarat formil), dan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) dalam hal terjadi penyimpangan syarat materiil.

Syarat materiil berhubungan dengan subyek yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual) dan obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Selain itu terdapat penyimpangan syarat materiil antara lain :

1. Salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun;
2. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia;
3. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi;
4. Pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta

Syarat formal dalam jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah. Penyimpangan yang berhubungan dengan syarat formil antara lain:

1. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut;
2. Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak;
3. Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT;
4. Sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor;
5. Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani;
6. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT;
7. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian PPAT maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggung jawaban. Tanggung jawab PPAT dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yakni tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yakni tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

## **Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan Keterangan Palsu**

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT diawasi oleh Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, di mana pengawasan tersebut sifatnya preventif dan represif yang bertujuan untuk menjaga agar PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun jika ditemukan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Pelanggaran yang dilakukan PPAT berdasarkan pasal 12 (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No.2/2018) meliputi:

1. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
2. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
3. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
4. Melanggar Kode Etik.

Suatu akta yang dibuat oleh PPAT jika terbukti berdasarkan keterangan palsu oleh para pihak maka ini dapat dikategorikan sebagai pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT dan pelanggaran tersebut termasuk salah satu jenis pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban yang tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No.2/2018. Akibat hukum pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT yang berkaitan dengan keterangan palsu oleh pihak dalam akta yang dibuat PPAT yakni melalui pemberian sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 13 Permen ATR/BPN No. 2/2018. Pemberian sanksi administratif yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berdasarkan Pasal 13 Permen ATR/BPN No.2/2018, dapat berupa:

1. Teguran tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

Notaris "N" selaku Notaris dan PPAT di Kota Palu memberikan pendapatnya bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang didasari oleh keterangan palsu dapat dianggap sebagai pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, jenis pelanggaran tersebut diatur dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No.2/2018. Dalam lampiran tersebut, diterangkan bahwa PPAT yang memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

Hasil wawancara penulis dengan PPAT "D" salah satu Notaris dan PPAT di Kota Palu, menyatakan bahwa kelalaian yang diperbuat oleh PPAT yang mengakibatkan terdegradasi

kekuatan pembuktian akta jual beli tanah yang dibuatnya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peraturan lainnya harus ditelaah terlebih dahulu bentuk kelalaian tersebut, apakah kelalaian itu termasuk wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Apabila didahului oleh sebuah perjanjian maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, namun apabila tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk kelalaian tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Maka, atas kelalaian yang dilakukan oleh PPAT yang menyebabkan akta jual beli tanah yang ia buat menjadi cacat hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, mengingat bahwa antara PPAT dan klien ataupun pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat disebut sebagai perbuatan melanggar hukum, jika memenuhi 4 (empat) syarat, yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (Rosa Agustina 2003).

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya ke 4 (empat) kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk dapat disebut perbuatan melanggar hukum.

Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi perdata dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah apabila mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal oleh putusan pengadilan akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Klien atau orang yang berhak atas akta tidak memperoleh hak atas akta autentik atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya fungsi dan peran sebuah akta autentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Bagi klien atau orang yang berhak atas akta yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada PPAT dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Tuntutan itu harus berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

Dalam wawancara penulis dengan PPAT "S" salah satu Notaris dan PPAT di Kota Palu, penulis memberikan pertanyaan yakni apakah seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia membuat akta jual beli tanah berdasarkan pada keterangan palsu? Jawaban atas pertanyaan tersebut ialah dalam PP No. 24/2016 jo PP No.37/1998 dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an tidak mengatur tindak pidana yang terkait dengan jabatan PPAT, sehingga tidak ada ketentuan dalam PP No. 24/2016 jo PP No.37/1998 yang dapat digunakan sebagai dasar pertanggung



jawaban pidana PPAT. Namun bisa saja seorang PPAT dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila memenuhi unsur-unsur yang dilarang menurut hukum.

Selanjutnya penulis memberikan pertanyaan kedua, yakni unsur-unsur apa saja yang dapat membuat seorang PPAT ikut bertanggungjawab secara pidana?. Untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, seorang PPAT harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (Kanter and Sianturi 2012)

- a. Memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab
- b. Ada kesengajaan atau kealpaan
- c. Tidak ada alasan pemaaf

Oleh karena itu, pertanyaan awal penulis yakni apakah seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia membuat akta jual beli tanah berdasarkan pada keterangan palsu? Jawabannya adalah seorang PPAT yang terbukti dengan sengaja atau disadari bekerja sama dengan klien untuk membuat akta jual beli tanah berdasarkan keterangan palsu, maka berdasarkan Pasal 55 PerKep BPN No.1/2006, PPAT tersebut bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Artinya, PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Namun ada batasan-batasan yang perlu diperhatikan bahwa pemidanaan tersebut dapat dikenakan terhadap PPAT, yaitu:

1. Adanya tindakan hukum dari seorang PPAT terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil terhadap akta secara sengaja, penuh dengan kesadaran dan adanya niat yang direncanakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT secara saksama dengan para pihak dan penghadap sepakat dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;
2. Ada tindakan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta berdasarkan pada PP No.24/2016 jo PP No.37/1998;
3. Adanya tindakan hukum tersebut tidak sesuai berdasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Pemberian sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan manakala dalam melakukan jabatannya notaris tersebut bertindak melanggar larangan- larang yang diatur dalam PP No.24/2016 jo PP No.37/1998, kode etik PPAT dan melanggar ketentuan dalam KUHP (ketiga unsur tersebut harus terpenuhi).

Namun seorang PPAT bisa saja tidak dapat diminta pertanggungjawaban pidana akibat pembuatan akta jual beli tanah yang berdasarkan pada keterangan palsu ketika unsur penipuan dan kesalahan dilakukan oleh klien karena PPAT hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh klien untuk dituangkan ke dalam akta dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil yang ditunjukkan oleh klien. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973. Keterangan palsu yang disampaikan oleh klien adalah menjadi tanggung jawab pribadi klien. Artinya,

seorang PPAT hanya bertanggung jawab manakala penipuan itu bersumber pada kehendak dan/atau keinginan dari seorang PPAT.

### **Kesimpulan**

Pertanggungjawaban PPAT jika terbukti atas kelalaiannya dalam membuat akta jual beli tanah berdasarkan keterangan palsu sehingga berakibat akta yang dibuatnya berdasarkan putusan pengadilan mengandung cacat hukum maka dapat dikategorikan sebagai pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT dan pelanggaran tersebut termasuk salah satu jenis pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban yang tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No.2/2018. Akibatnya, PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 13 Permen ATR/BPN No.2/2018 yakni diberhentikan dengan tidak hormat. Namun apabila kelalaian PPAT tersebut memenuhi delik perdata dan pidana maka terhadap PPAT tersebut dapat pula dijatuhi sanksi perdata berdasarkan KUHPer dan sanksi pidana berdasarkan KUHP.

Sanksi perdata yang dimaksud apabila atas kelalaian PPAT yang menyebabkan akta jual beli tanah yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta dibawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian, maka pihak-pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada PPAT dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan sanksi pidana yang dimaksud adalah Apabila PPAT terbukti dengan sengaja atau disadari bekerja sama dengan klien maka PPAT tersebut bertanggung jawab secara pribadi karena unsur penipuan tersebut bersumber pada kehendak dan/atau keinginan dari diri PPAT itu sendiri dan PPAT itu dapat dimintai pertanggungjawaban pidana berdasarkan KUHP dengan hukuman penjara paling lama 6 (enam) tahun.

### **Daftar Pustaka**

- A. N. Y. Pratama, P. Pujiono, and I. Cahyaningtyas,. 2019. "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan," *Notarius*, 12.1: 147-56
- Abdul Ghofur Anshori. 2016. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika* (Yogyakarta: UII Press)
- Abdul Kadir Muhammad. 1994. *Hukum Harta Kekayaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Adam Smith. 2013. *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis* (Create Space Independent Publishing Platform)
- Amiruddin, and Zainal Asikin. 2018. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Depok: Raja Grafindo Persada)
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: 2013)
- Dona Christin. 2017. "Analisis Atas Diketuainya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Dibuat Oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/PDT/2015)," *Premise Law Journal* <<https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/20213/8648>> [accessed 22 July 2022]

- Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. 2017. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24.3: 467-87 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>>
- Jimly Asshiddiqi. 2003. "Independen Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah ," *Majalah Renvoi*
- Kanter, and Sianturi. 2012. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya* (Jakarta: Stora Grafika)
- Levin Romolo. 2019. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Yang Surat Kuasanya Palsu Dan Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 106/PDT/2017/PT YYS)," *Notary Indonesian Journal*, 1.004
- Moeljatno. 2008. *Asas-Asas Hukum Pidana* (Jakarta: Rineka Cipta)
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group)
- Puspa Sari, Ratih Mega, and Gunarto Gunarto. 2018. "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli," *Jurnal Akta*, 5.1: 241 <<https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>>
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum* (Pascasarjana FH Universitas Indonesia)
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju)
- Wartini, Sri. 2007. "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Sanitary and Phythosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14.2: 296-313 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss2.art7>>
- Wibawa, Kadek Cahya Susila. 2019. "Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid," *CREPIDO*, 1.1: 40-51 <<https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>>
- Wawancara dengan Notaris dan PPAT "N" yang berkantor di Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah.
- Wawancara dengan Notaris dan PPAT "D" yang berkantor di Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah.
- Wawancara dengan Notaris dan PPAT "S" yang berkantor di Kecamatan Palu Barat, Kota Palu, Sulawesi Tengah.