ANALISIS ATAS DIKETAHUINYA CACAT YURIDIS PADA AKTA JUAL BELI TANAH DAN RUMAH YANG DIBUAT OLEH PPAT (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2333 K/PDT/2015)

DONA CHRISTIN

Abstract

A buy and sell agreement has to meet 4 (four) eligibility requirements of an agreement, which is stipulated in Article 1320 of the Civil Code; namely, a binding consensus, a capability of making an agreement, a particular thing, and a legitimate (according to the Islamic Law) or allowable cause. Furthermore, buy and sell of land must also fulfill the elements of material and formal requirements. Material requirements regulates the subject and object of the deal in which the seller and buyer are the rightful owners of the land sold and the object is not in a dispute. The formal requirement is when all material requirements are fulfilled, then according to PP (Governmental Regulation) No. 24/1997 on Land Registration as required by UUPA, require that every agreement which transfers the title of a piece of land has to provable by a deed made by and before PPAT (Officials Empowered to Draw up Land Certificates). The material requirement determines the fulfillment of the formal materials. If the material requirements are not fulfilled by the seller and buyer, the formal requirements cannot be fulfilled.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah "Suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.[1]Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh

[1]Maria W. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982), hal.53-54.

PPAT. Pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.[2]

Suatu perjanjian jual beli tanah harus dapat memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal atau tidak terlarang. Selain itu Jual beli tanah harus memenuhi unsur syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual-beli tanah mempunyai kaitan erat dengan syarat formalnya. Syarat materiil menentukan dapat dipenuhinya syarat formal.

Permasalahan dalam penelitian ini berawal dari sengketa tanah warisan dari Richard Simbolon yaitu Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 579/Babura Sunggal diwilayah hukum Kota Medan Propinsi Sumatera Utara terletak pada Jalan Sei Alas No.31 Kelurahan Babura Sunggal Kecamatan Medan Sunggal yang meninggalkan ahli waris Helmina Sitinjak (Isteri) dan 5 orang anak kandung berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 875/Pdt/1992/PN.Mdn tertanggal 8 September 1992 melawan Dita Hastuti, Rudi Simangungsong, Hasan Basri Ruslan, Lindawati Girsang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka menarik untuk diteliti dalam sebuah Tesis yang berjudul "Analisis Atas Diketahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah dan Rumah Yang dibuat Oleh PPAT (Putusan Mahkamah Agung No. 2333 K/Pdt/2015)".

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dirumuskan beberapa permasalahan yaitu:

1. Faktor-faktor apa yang dapat menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah yang dibuat oleh PPAT dikategorikan mengandung cacat yuridis?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dan para pihak terhadap akta jual beli tanah dan rumah jika kemudian diketahui mengandung cacat yuridis?

[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.12.

3. Apa akibat yang muncul bila menggunakan akta jual beli tanah dan rumah jika kemudian dinyatakan cacat yuridis?

Dengan adanya perumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang dapat menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah yang dibuat oleh PPAT dikategorikan mengandung cacat yuridis.
2. Mengetahui dan menganalisis bagaimana tanggung jawab PPAT dan para pihak terhadap akta jual beli tanah dan rumah jika kemudian diketahui mengandung cacat yuridis.
3. Mengetahui dan menganalisis akibat yang muncul bila menggunakan akta jual beli tanah dan rumah yang kemudian dinyatakan cacat yuridis.

II. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah, bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang mengacu pada ketentuan-ketentuan hukum positif. Metode penelitian yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.[3]

Berdasarkan sifat penelitian diatas, maka data yang dikumpulkan berasal dari data sekunder. Data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang terdiri dari:

A. Bahan hukum primer, yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru maupun pengertian baru mengenai studi gagasan dalam bentuk peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah

[3] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hal.13

tentang Pendaftaran Tanah,Undang-undang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan pelajaran mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian.

C. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, majalah maupun internet.

I. PENYEBAB AKTA JUAL BELI TANAH DAN RUMAH YANG DIBUATOLEH PPAT DIKATEGORIKAN MENGANDUNG CACAT YURIDIS

A. Tinjauan Umum Mengenai Akta

1. Pengertian dan Jenis Akta

Pengertian akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat ijazah, piagam, pengakuan, kesaksian, tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan hukum yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.[4]Sedangkan arti dari surat itu sendiri berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kertas yang bertulis berbagai-bagai isi dan maksudnya.[5]

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[6]

2. Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna

---

[4] Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya, 2012), hal. 639

[5] *Ibid*, hal. 506

[6] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah , Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat AktaTeknik Pembuatan Akta*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal.126.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUJN No. 2 Tahun 2014 akta otentik diklasifikasikan lagi menjadi akta *relaas* dan akta partij. Akta *relaas* yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta *partij* yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaries.

B. Peralihan Hak Atas dan Rumah Melalui Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang, sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dari penjual tersebut.[7]

1. Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralisme; maksudnya, berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah.[8]

2. Setelah Berlakunya UUPA

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap

---

[7] Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1975), hal. 135

[8] Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987),hal 12

perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik.

C. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Perundang-Undangan

Produk akta PPAT yang akan menimbulkan masalah apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan rumah serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan):[9]

1. Penyimpangan Terhadap Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian Jual beli tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
c. Suatu hal tertentu.
d. Suatu sebab yang halal.

2. Penyimpangan Terhadap Syarat Materiil

Syarat materiil berhubungan Subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual), dan Obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Selain itu terdapat penyimpangan antara lain :

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

3. Penyimpangan Terhadap Syarat Formil

Syarat formal dalam jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Setiap perjanjian

[9] Adrian Sutedi, *Op.Cit*., hal. 77

yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Penyimpangan yang berhubungan dengan syarat formil antara lain:

a. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut.
b. Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak.
c. Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT.
d. Sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
e. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.
f. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

D. Penyebab Akta Jual Beli Tanah dan Rumah No. 29 Tahun 2010 Dikategorikan Mengandung Cacat Yuridis

Sebelum terbitnya akta jual beli tanah dan rumah No. 29 Tahun 2010 ada perbuatan hukum lainyang terlebih dahulu dibuat oleh para pihak yaitu Surat Kuasa. Akan tetapi kemudian diketahui Surat Kuasa tersebut mengandung cacat yuridis yaitu adanya keterangan palsu dan tandatangan palsu yang diberikan oleh para pihak.Adanya keterangan palsu tersebut kemudian menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah dikategorikan mengandung cacat yuridis. Selain itu Helmina Sitinjak menyatakan bahwa dia tidak pernah menerima uang sejumlah Rp.280.000.000,- (duaratus delapan puluh juta rupiah) sebagai hasil penjualan dari tanah dan rumah yang tertulis dalam akta jual beli No. 29 Tahun 2010 tersebut.

- **Surat kuasa yang mengandung keterangan palsu**

Menurut hukum waris perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah warisan yang belum dibagi haruslah melibatkan seluruh ahli waris.Terbitnya Surat Kuasa tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris berartiSurat Kuasa tersebut mengandung cacat yuridis. Surat Kuasa tersebut telah melanggar syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata).

- **Harga tanah dalam akta jual beli tidak sesuai**

Helmina Sitinjak hanya mendapatkan uang pinjaman dari Rudi Simangungsong sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah). Tidak ada bukti yang sah bahwa Rudi Simangungsong telah menyerahan uang sebesar Rp.280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Helmina Sitinjak beserta ahli waris yang sah. Berdasarkan hal tersebut apabila kemudian dapat dibuktikan adanya keterangan palsu mengenai harga jual beli dalam akta, maka akta tersebut dapat dibatalkan dan para pihak yang telah memberikan keterangan palsu mengenai harga jual beli tanah dan rumah tersebut dan dapat diancam dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Pelanggaran terhadap Pasal 266 ayat (1) KUHP juga dapat disangkakan kepada PPAT manakala PPAT mengetahui bahwa keterangan yang diminta para pihak untuk dimasukkan dalam akta tidak benar atau seolah olah keterangannya sesuai dengan kebenaran dan PPAT tetap bersedia membuatkan akta tersebut, maka PPAT dalam hal ini dapat dijerat telah melakukan kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 56 ayat (1) KUHP, dengan ancaman maksimal pidananya yang dapat dijatuhkan untuk perbuatan membantu kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP dikurangi sepertiganya dalam Pasal 57 ayat (1) KUHP.

III. PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DAN PARA PIHAK TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN RUMAH JIKA KEMUDIAN DIKETAHUI MENGANDUNG CACAT YURIDIS

A. Tugas, Wewenang, dan Kewajiban PPAT

1. Tugas PPAT

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia Pasal 2 bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan

dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

2. Wewenang PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia menyatakan bahwa:

"Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya".

3. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, ditentukan dalam Pasal 19 dan 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016, Pasal 21 (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

B. Bentuk Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 3 huruf e Kode Etik IPPAT, mengatur mengenai kewajiban dan larangan bagi PPAT.Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Disamping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 Perka BPN 1/2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

1. PertanggungJawaban PPAT Secara Administrasi

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahaan Nasional Indonesia.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik

IPPAT).Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo.Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

2. PertanggungJawaban PPAT Secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjianmaka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

3. Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang

mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administrative tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

C. Keabsahan Dan Otentisitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik memiliki 2 (dua) fungsi yaitu :

1. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan;
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Otentisitas Akta PPAT diatur dan ditetapkan oleh Menteri sekarang Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Menteri (baca Badan Pertanahan Nasional) dan dalam penjelasannya ditegaskan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta maka Akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri (baca Badan Pertanahan Nasional). Bentuk akta PPAT telah diatur lebih lanjut dalam Perka BPN No. 8 Tahun 2012 (contohnya terdapat pada lampiran peraturan tersebut).

D. Kewajiban Notaris/PPAT dalam Pembacaan Akta Otentik

Pembacaan akta merupakan bagian dari "*verlijden*" sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yang mempunyai arti menyusun, membacakan dan menandatangani akta.[10]Kewajiban PPAT dalam membacakan akta terdapat dalam Pasal 22 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

[10] G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1982), hal.32

Tanah, sedangkan untuk Notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN ayat (1) huruf m No. 2 Tahun 2014.Pembacaan akta merupakan bagian terpenting dalam proses pembuatan akta Notaris/PPAT. Notaris/PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta tersebut, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris/PPAT yang akan ditandatanganinya. Tan Thong Kie memberikan pendapatnya tentang manfaat pembacaan akta, diantaranya:[11]

1. Pada saat-saat terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, Notaris/PPAT masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahannya sendiri yang sebelumnya tidak terlihat, karena bisa saja terdapat kesalahan-kesalahan fatal atau yang memalukan.
2. Para penghadap diberi kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka.
3. Memberi kesempatan kepada Notaris/PPAT dan para penghadap pada detik-detik terakhir sebelum akta selesai diresmikan dengan tanda tangan mereka, para saksi, dan Notaris/PPAT, mengadakan pemikiran ulang, bertanya, dan jika perlu mengubah bunyi akta.

Dalam hal Notaris Hasan Basri Ruslan tidak membacakan Surat Kuasa No. 06 tanggal 10 Maret 2010 dihadapan para pihak oleh Majelis pengawas Notaris telah memberikan peringatan tertulis terhadapnya. Apabila tidak membacakan akta Notaris telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m dan 16 ayat (7) UUJN, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (Pasal 16 ayat (9) UUJN).Hal tersebut merupakan sanksi perdata terhadap akta yang telah dibuat oleh Notaris.

E. Keterangan Palsu Atas Surat Kuasa No.06 Tanggal 10 Maret 2010 Oleh Para Pihak Yang dikualifikasikan sebagai Tindak Pidana

[11]Tan Thong Kie, *Studi Kenotariatan, Serba-serbi Praktik Notaris*,(Jakarta: PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000).

Dokumen yang dimiliki untuk membuat akta jual beli berdasarkan Surat Kuasa dan Sertikat asli tanah dan rumah tersebut. Isi dari Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 10 Maret Tahun 2010 menyatakan bahwa Helmina Sitinjak beserta ahli waris lainnya sebagai pemberi kuasa menjual dan Rudi Simangungsong sebagai penerima kuasa menjual. Akan tetapi Ronald Martua Hamonangan, Rinawati Sintauli Hotmaida, Agustina Delima Rismauli, Rita Maria Mutiara, Ratna Diana Lindawati dalam persidangan menyatakan bahwa mereka adalah anak kandung dari Helmina Sitinjak dan Richard Simbolon (Almarhum) yang merupakan pemilik yang sah atas tanah warisan tersebut dan tidak pernah mengetahui, menyetujui ataupun menandatangani Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 10 Maret Tahun 2010.

Berdasarkan pernyataan diatas terlihat bahwa adanya indikasi para pihak penghadap telah memberikan keterangan palsu pada Surat Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Hasan Basri Ruslan. Membuktikan adanya keterangan palsu pada Surat KuasaNomor 06 tanggal 10 Maret Tahun 2010termasuk dalam ranah pidana dan diputuskan oleh hakim dalam persidangan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap. Dan untuk menyakinkan hakim dalam persidangan, terlebih dahulu pemilik tanah warisan yang sah harus melaporkan ke kepolisian untuk membuktikan adanya tindakan pemalsuan tanda tangan tersebut ke bagian pusat laboratorium forensik.Berdasarkan hasil dari laboratorium tersebut kemudian ahli waris dapat meminta diproses secara pidana.

Pemalsuan merupakan suatu bentuk kejahatan yang diatur dalam Bab XII Buku II KUH.Pidana, dimana dicantumkan bahwa yang termasuk pemalsuan hanyalah berupa tulisan-tulisan saja, termasuk didalamnya pemalsuan tanda tangan yang diatur dalam pasal 263 KUH Pidana sampai dengan Pasal 276 KUHPidana. Menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancaman hukumannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik.

F. Pertanggungjawaban PPAT Atas Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah No. 29 Tahun 2010 Yang Kemudian Diketahui Mengandung Cacat Yuridis

Adanya cacat yuridis atas Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 10 Maret tahun 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Hasan Basri Ruslan menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah Nomor 29/2010 tanggal 15 Desember 2010 yang dibuat dihadapan PPAT Lindawati Girsang juga mengandung cacat yuridis. Akan tetapi dalam hal ini Notaris Hasan Basri Ruslan dan PPAT Lindawati Girsang tidak terlibat atau mengetahui bahwa tandatangan para ahli waris telah dipalsukan oleh para pihak.Pembuatan akta Jualbeli berdasarkan Surat Kuasa adalah sah dan dalam praktek dilapangan hal ini sering dilakukan.Adanya pemalsuan tandatangan dalam Surat Kuasa murni dilakukan oleh para pihak yang menandatangani Surat Kuasa tersebut.

G. Pertanggungjawaban Para Pihak Atas Keterangan Palsu Dalam Surat Kuasa No.06 Tanggal 10 Maret 2010 Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Mengandung Cacat Yuridis

Berdasarkan salinan Putusan Nomor 2333 K/Pdt/2015 menurut kesaksian para saksi bahwa telah dilakukan tandatangan dan keterangan palsu oleh para pihak atas Surat Kuasa. Akan tetapi oleh Hakim hal tersebut tidak dijadikan salah satu bahan pertimbangan dalam memutuskan perkara ini. Hal ini dikarenakan untuk membuktikan adanya pemalsuan tandatangan harus melalui peradilan pidana. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk membantu membuktikan adanya pemalsuan tandatangan dalam proses peradilan pidana maka perlu adanya bantuan penyidik dalam hal ini dari pihak kepolisian untuk melakukan penelitian terlebih dahulu diLaboratorium Forensik. Hasil penelitian dari Laboratorium Forensik ini tidak diragukan lagi keabsahannya serta merupakan salah satu alat pembuktian yang sah di dalam persidangan.

Sanksi yang dapat diberikan kepada penghadap/para pihak yang memberikan keterangan dan tandatangan palsu dalam Surat Kuasa adalah berupa ancaman

hukuman perdata yakni memberi ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya terhadap ahli waris yang sah, dan secara pidana kepada para pihak/penghadap diberi hukuman pidana penjara sebab telah memenuhi unsur-unsur dari pasal-pasal yang dituduhkan dan telah terbukti secara sah melakukan kejahatan pemalsuan surat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1e KUHP, yakni ”secara bersama-sama menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik”.

BAB IV. AKIBAT MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN RUMAH YANG KEMUDIAN DINYATAKAN MENGANDUNG CACAT YURIDIS

A. Akibat Menggunakan Akta Jual Beli Tanah Dan Rumah Yang Kemudian Dinyatakan Mengandung Cacat Yuridis

Menurut Pasal 832 ayat 1 KUHPerdata yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama, oleh karena itu jual beli tanah warisan ini harus mendapat persetujuan oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Perbuatan hukum atas tanah warisan Sertipikat Hak Milik Nomor 579/Babura Sunggal tanpa melibatkan seluruh ahli waris yang sah dianggap cacat yuridis.Ahli waris lainnya merasa haknya telah dilanggar karena meraka tidak pernah bersepakat dan menandatangani Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Hasan Basri Ruslan.Oleh karena itu apabila keterangan dan tandatangan tersebut benar telah dipalsukan maka berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata di atas, jual beli tersebut batal demi hukum.

Akibat hukum terhadap Surat Kuasa yang mengandung keterangan dan tandatangan palsu oleh hakim akta tersebut semestinya dinyatakan batal demi hukum.Dengan batalnya Surat Kuasa maka perbutan hukum dalam akta jual beli tanah dan rumah menjadi tidak sah dan batal demi hukum juga.Helmina Sitinjak harus memberikan biaya ganti rugi, mengembalikan pinjaman uang sebesar Rp.

90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah) beserta bunganya kepada Rudi Simangungsong dan membayar biaya pengadilan. Dan apabila dapat dibuktikan secara pidana adanya pemalsuan tandatangan atas Surat Kuasa tersebut maka pihak yang terlibat dalam pemalsuan tandatangan dapat dikenai Pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1e KUHP, yakni"secara bersama-sama menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik".

B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor: 2333 K/Pdt/2015

1. Kasus Posisi

Pada bulan Maret 2010 Dita Hastuti yang merupakan anak kost yang tinggal di rumah Helmina Sitinjak menjumpai Helmina Sitinjak dengan maksud dan keinginan untuk meminjam uang sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan uang pinjamannya tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.Pada saat itu Helmina Sitinjak tidak memiliki uang tunai selanjutnya Helmina Sitinjak bermaksud hendak meminjam uang kepada Rudi Simangungsong dengan jaminan Sertipikat asli Hak Milik No. 579/Babura Sunggal (Sertipikat ini merupakan Harta warisan dari Alm.suaminya). Pada bulan Maret 2010 Dita Hastuti, Helmina Sitinjak, Suryanto, Mumpuni Liani dan 3 (tiga) orang lainnya bersama sama dengan Rudi Simangungsong mendatangi kantor Notaris Hasan Basri Ruslan. Helmina Sitinjak bermaksud hendak membuat akte perjanjian hutang piutang dengan jaminan (*borg*) Sertipikat asli Hak Milik No. 579/Babura Sunggal dimana Rudi Simangungsong sebagai pemberi pinjaman uang. Akan Tetapi setelah adanya sengketa ini baru diketahui bahwa yang ditandatangani oleh Helmina Sitinjak ini bukan Akta hutang piutang melainkan Surat Kuasa Nomor 06 tertanggal 10 Maret 2010. Didalam surat kuasa itu dinyatakan bahwa Helmina Sitinjak beserta kelima ahli waris lainnya sebagai pemberi kuasa menjual dan Rudi Simangungsong sebagai penerima kuasa menjual. Setelah Akta tersebut ditanda tangani oleh Helmina Sitinjak, Suryanto, Mumpuni Liani dan 3 (tiga) orang lainnya (kelima orang ini adalah ahli waris palsu) serta Rudi Simangunsong, kemudian Rudi Simangunsong

menyerahkan uang sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) kepada Helmina Sitinjak, dan seketika itu juga keseluruhan uang tersebut oleh Helmina Sitinjak diserahkan kepada Dita Hastuti.

Pada bulan Desember 2010 berdasarkan Akte Surat Kuasa Nomor 06 tertanggal 10 Maret 2010, Rudi Simangunsong membuat Akte Jual Beli Nomor 29/2010 tertanggal 15 Desember 2010 yang diperbuat dihadapan Lindawati Girsang sebagai Notaris/PPAT tentang pengikatan Jual Beli dimana Rudi Simangungsong selaku pihak penjual dan Rudi Simangungsong juga selaku pihak pembeli. Didalam salah satu klausule Akta Jual Beli disebutkan bahwa tanah dan rumah dibeli dengan harga sebesar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Berdasarkan Akte Jual Beli tersebut Rudi Simangungsong membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 579/Babura Sunggal tersebut dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan kepada dan atas nama Rudi Simangungsong. Pada awal tahun 2011, Helmina Sitinjak menerima somasi dari Rudi Simangungsong yang isinya meminta Helmina Sitinjak mengosongkan tanah dan rumah tersebut.

2. Analisa Kasus

Dalam analisa kasus ini akan diuraikan pokok masalah yang terjadi dalam Putusan MA Nomor 2333K/Pdt/2015 dan dikaitakan dengan pokok permasalahan dalam tesis.

a. Syarat Formil

Ada 1(satu)syarat formil yang tidak terpenuhi dalam Surat Kuasa nomor No.06 tanggal 10 Maret 2010 yang dibuat oleh Notaris untuk mendukung keabsahannya sebagai akta otentikyaituNotaris tidak membacakan akta Surat Kuasa dihadapan penghadap

Ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m tersebut adalah kewajiban notaris sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) dan kata di hadapan adalah hadirnya seorang notaris secara fisik di hadapan para pihak dan saksi-saksi (penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN). Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah

satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*) di mana sebelum akta tersebut di tandatangani terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani, tentunya di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi.

Dalam perkara ini telah dinyatakan bahwa Notaris tidak menbacakan akta setelah sebelum ditandatangani oleh para pihak. Dan ini berdasarkan keputusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Medan menyatakan Notaris Hasan Basri Ruslan bersalah yakni tidak melaksanakan kewajibannya untuk membacakan akta dihadapan para pihak sebelum ditandatangani Surat Kuasa No.06 tanggal 10 Maret 2010 tersebut.

b. Syarat Materiil

Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak. Pada prinsipnya Notaris tidak boleh mengurangi, menambah, atau melebihi dari apa yang disepakati oleh para pihak. Notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya.Akan tetapi apabila keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak bertentangan dengan Undang Undang maupun ketertiban umum, maka tidak layak untuk dikonstantir dalam sebuah akta.

Surat Kuasa nomor 06 tanggal 10 Maret 2010 mengandung cacat materiil yaitu adanya unsur kepalsuan:

a. Kepalsuan Intelektual

   Kepalsuan intelektual ditujukan terhadap isi keterangan yang tercantum didalam Surat Kuasa sebagai akta otentik, yaitu berlawanan dengan yang sebenarnya dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.Kepalsuan intelektual mempermasalahkan kebenaran isi yang tercantum dalam Surat

Kuasa (akta Otentik).[12] Dalam perkara ini terdapat kepalsuan Intelektual atas Surat Kuasa nomor No.06 tanggal 10 Maret 2010, dimana dinyatakan seluruh ahli waris telah bersepakat unutk membuat Surat Kuasa padahal tidak pernah terjadi kesepakatan dari seluruh ahli waris untuk menjual sertipikat hak milik nomor 579/Babura Sunggal.

b. Kepalsuan materiil

Kepalsuan Materiil hampir sama dengan kepalsuan intelektual, akan tetapi kepalsuan materiil tidak hanya ditujukan terhadap kepalsuan isi, tetapi juga meliputi kebenaran tandatangan. Seseorang dapat mengingkari kebenaran tandatangan yang tercantum didalam akta otentik.Dengan demikian kepalsuan materiil dapat meliputi kepalsuan tanda tangan dan kepalsuan dalam bentuk dan isi atas alasan terdapat penghapusan isi, mengandung penukaran, serta terdapat penambahan.[13] Dalam kasus ini terdapat pemalsuan tandatangan ahli waris, hal ini dapat dibuktikan kebenaran adanya pemalsuan dengan cara pemeriksaan dilaboratorium Forensik.

Kasus ini oleh hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung memutuskan bahwa pemohon kasasi tidak mampu membuktikan bahwa peralihan kepemilikan tanah telah terjadi secara tidak sah/perbuatan melawan hukum. Hal ini karena pemohon kasasi belum mempunyai bukti yang dapat menyakinkan hakim bahwa benar adanya tandatangan palsu (pemilik asli) pada Surat Kuasa nomor 06 tanggal 10 Maret 2010. Oleh karena itu pemohon kasasi melaporkan dahulu kepada pihak kepolisian untuk meneliti kepalsuan dari tandatangan tersebut.Berdasarkan hasil laporan dari kepolisian itu kemudian pemohon kasasi dapat kemudian mengajukan gugatan terlebih dahulu ke peradilan pidana. Apabila telah ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dari hakim pidana yang menyatakan bahwa benar tandatangan dalam Surat Kuasa tersebut palsu, pemohon

[12] Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata, Tentang gugatan, Persidangan, Penyitaaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal.682

[13] *Ibid*, hal. 583.

kasasi kemudian mengajukan gugatan kembali ke peradilan perdata untuk memohonkan pembatalan Surat Kuasa, Akta jual beli tanah dan rumah nomor No. 29 Tahun 2010 serta sertipikat hak milik yang telah dibalik namakan oleh Rudi Simagungsong menjadi atas namanya.

Notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terkait pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu para pihak, dan tidak dapat memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan dalam Pasal 266 ayat (1) juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terhadap akta yang dibuat olehnya berdasarkan apa yang dilihat, disaksikan, dan dialaminya dalam suatu perbuatan hukum jika secara sengaja atau lalai, notaris/PPAT membuat akta palsu sehingga merugikan pihak lain. Pertanggungjawaban secara pidana, seorang notaris/PPAT harus memenuhi unsur-unsur: melakukan tindak pidana; memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab; dengan kesengajaan atau kealpaan; dan tidak ada alasan pemaaf.

II. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan akta jual beli tanah dan rumah yang dibuat oleh PPAT dikategorikan mengandung cacat yuridis apabila tidak terpenuhinya: syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), syarat materiil dan syarat formil.Syarat sahnya perjanjian juga berlaku ataspembuatan Surat Kuasa. Pembuatan Surat Kuasa dan Akta jual beli atas tanah warisan harus disetujui oleh seluruh ahli waris. Berdasarkan keterangan saksi dalam salinan putusan pengadilan bahwa tandatangan kelima ahli waris (yang sah) pada Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 10 Maret 2010 telah ditiru dan dipalsukan. Oleh karena tanda tangan ahli waris telah dipalsukan maka semestinya perbuatan hukum dalam Surat Kuasa dan Akta jual beli Nomor 29/2010 tanggal 15 Desember 2010 dinyatakan mengandung cacat yuridis dan

tidak sah. Berdasarkan hal diatas menurut Pasal 1471 KUHPerdata Jual beli tanah dan rumah tersebut menjadi batal demi hukum.

2. Terbitnya akta jual beli Nomor 29/2010 tanggal 15 Desember 2010 yang dibuat oleh PPAT Lindawati Girsang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi karena Surat Kuasa No.06 tanggal 10 Maret 2010 mengandung cacat yuridis maka perbuatan hukum yang terdapat dalam akta jual beli Nomor 29/2010 tanggal 15 Desember 2010 menjadi cacat dan batal demi hukum. PPAT tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya secara hukum karena PPAT tidak mengetahui adanya pemalsuan tandatangan dalam Surat Kuasa. Dalam hal ini Rudi Simangungsong telah memberikan data dan syarat yang lengkap sesuai dengan peraturan yang ada sehingga PPAT Lindawati Girsang kemudian membuatkan akta jual beli tersebut.

B. SARAN

1. Untuk memenuhi rasa keadilan, seharusnya hakim tidak hanya mempertimbangkan keabsahan dalam pembuatan sertipikat tanah tetapi juga bukti-bukti pendukung lainnya seperti kesaksian para pihak terhadap pemalsuan tanda tangan dalam surat kuasa menjual dan keterangan saksi lainnya.
2. Untuk dapat membuktikan adanya pemalsuan tandatangan pada surat kuasa, pemohon kasasi (ahli waris) dapat meminta surat keterangan dari laboratorium forensik dan kemudian mengajukan gugatan pidana. Dalam pembuatan akta jualbeli tanah PPAT dapat meminta saksi dari pihak pemilik tanah apabila dalam pembuatan akta tersebut penghadap merupakan orang yang sama sebagai penjual dan pembeli untuk menghindari adanya pihak yang dirugikan.
3. Untuk menghindari batalnya akta Jual beli tanah dan rumah yang dibuat PPAT maka diharapkan para pihak yang menghadap hendaknya membantu Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya, dengan memberikan keterangan

yang benar dalam pembuatan akta. Dengan berlandaskan pada itikad baik dan penuh kejujuran, supaya akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan para pihak.

Daftar Pustaka

1. Buku

Abdurrahman, Muslan, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press, 2009.

Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

_____,*Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung:Alumni, 1993.

Harahap, M.Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.2, Bandung: Alumni, 1986

Kie, Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Buku Kesatu, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Perangin Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo, 1994.

R. Soesilo, *Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor: Poleteia, 1994.

Suharso dan Ana Retno Ningsih, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Semarang: Widya Karya, 2012.

Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1997.

Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali Pers, 2006.

_____, Soerjono,*Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.

Sumarjono, Maria S.W., *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset, 1982.

Santoso, Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tantang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta.

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Internet

Anonim,*JakartaTranslation Center,http://www.jasapenerjemah.co/2014/10/cacat-hukum.html* diakses pada tanggal 22 Januari 2017