

**IMPLIKASI DARI PEMALSUAN TANDA TANGAN SALAH SATU
PIHAK DALAM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1175 K/PID/2016)
Jovita, Liza Priandhini, Widodo Suryandono**

Abstrak

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Namun demikian, ada PPAT yang tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik. PPAT dapat dituntut untuk bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya, terutama apabila akta tersebut cacat hukum karena kelalaiannya. Tesis ini membahas tentang bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli dan akibat hukum serta tanggung jawab PPAT yang terbukti bersalah dalam membuat Akta Jual Beli dimana tanda tangan salah satu pihaknya terbukti tidak sah. Seorang PPAT di Pekanbaru melakukan pelanggaran dengan menyuruh salah satu pihak bernama Nurbaini untuk menandatangani kertas HVS kosong, lalu tanda tangan tersebut dipalsukan di atas blanko akta yang disalahgunakan menjadi Akta Jual Beli tanpa sepengetahuannya, seolah-olah Nurbaini menyetujui isi akta tersebut, padahal Nurbaini tidak pernah menghendaki adanya perbuatan jual beli atas tanah miliknya, sehingga Nurbaini mengalami kerugian karena beralihnya kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah miliknya kepada pihak lain bernama Mardiana. Dalam kasus ini, PPAT ditetapkan sebagai terdakwa karena hasil laboratorium forensik menyatakan bahwa tanda tangan Nurbaini dalam Akta Jual Beli itu tidak identik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis, dianalisa dengan metode kualitatif dengan menggunakan teknik pengumpulan data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah PPAT terbukti bersalah karena telah melakukan pelanggaran dalam pembuatan Akta Jual Beli. Sehingga yang bersangkutan diancam pidana dalam Pasal 264 KUHP, dan dijatuhkan sanksi pidana penjara selama 18 bulan. Dengan demikian, kepada yang bersangkutan juga dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pelanggaran, PPAT

**IMPLICATIONS OF THE SIGNATURE FALSIFICATION OF ONE PARTY IN
THE BUYING AND SELLING ACT MADE BY THE LAND DEED OFFICIAL
(STUDY OF SUPREME COURT NUMBER 1175 K/PID/2016)**

Abstract

Land Deed Official is a general officer given the authority to make authentic deeds about certain legal acts regarding land rights. Nevertheless, there is a Land Deed Official that does not carry out its duties and obligations properly. Land Deed Official can be claimed to be responsible for the deed he has made, especially if the deed is defective by law due to its negligence. This thesis discusses how the legal consequences of the buy and sell act and the consequences of the law and the responsibility of PPAT are proven guilty

of making a buy and sell act where the signature of one of its parties proves to be invalid. A Land Deed Official in Pekanbaru commits a breach by telling one of the parties named Nurbaini to sign an empty HVS paper, then the signature is forged on the blanko deed which is abused into the buy and sell act without her knowledge, as if Nurbaini agreed to the deed, whereas Nurbaini never demanded that the deed of sale and purchase of her land, so Nurbaini suffered a loss due to ownership of the proprietary certificate on the her plot of land to another party named Mardiana. In this case, PPAT was designated as a defendant because the results of the forensic laboratory stated that the signature of Nurbaini in the buy and sell act was not identical. This research uses normative juridical method of research with the type of analytical descriptive research, analysed by qualitative method and using secondary data collection techniques. The result of this study is that Land Deed Official proved guilty of having committed violations in the making of the buy and sell act. Thus, the criminal is threatened in article 264 of Criminal Code of Law, and sentenced to imprisonment for 18 months. Accordingly, the person may also be subject to administrative sanctions and disrespect sanctions.

Keywords: Buy and Sell Deed, Violation, Land Deed Official

1. PENDAHULUAN

Setiap masyarakat yang menjalani kehidupan pasti membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat dijadikan sebagai alat bukti, bisa diandalkan, yang tanda tangannya serta segelnya atau capnya dapat memberi jaminan dan bukti yang kuat jika diperlukan, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya dalam bertindak, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau pekerjaan seorang advokat adalah membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan pada orang tersebut, maka seorang notaris bekerja agar dapat mencegah terjadinya kesulitan itu.¹ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang diharuskan oleh undang-undang dalam pembuatannya di hadapan atau dibuat oleh Notaris, ada juga akta yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Dulu diawal terbitnya Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f, ada ayat yang menyebutkan bahwa Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan, akan tetapi di UUJN Nomor 2 Tahun 2014 menghapus kewenangan tersebut, sehingga hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah lah

¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 449.

satu-satunya profesi yang diberikan melalui kewenangan untuk mengelola masalah pertanahan.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut 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. Pejabat umum merupakan seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²

Tugas dan tanggung jawab PPAT tidak hanya sekedar mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani dan membubuhkan cap pada akta, tetapi PPAT juga dituntut untuk dapat menjamin bahwa akta yang dikeluarkannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik dan mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Akta autentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.³

Karena dalam membuat akta, PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah harus memiliki kecakapan, ketelitian, serta kemampuan dalam bidang hukum tanah, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan, karena kekeliruan atas akta PPAT dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban.

Sesuai dengan tugas dan tanggung jawab PPAT dalam membuat akta autentik, pembacaan akta dan kehadiran PPAT dalam pembuatan akta merupakan bagian terpenting yang harus dilakukan. PPAT mempunyai kewajiban dan tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa para pihak telah mengerti mengenai apa yang termuat dalam isi akta yang bersangkutan, yaitu dengan cara akta tersebut dibacakan di depan para pihak dan saksi, sehingga isi akta tersebut menjadi jelas, dan dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya, hal ini tercantum dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lalu, dalam Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan PMNA/Peraturan Kepala Badan

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 486.

³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 75.

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 96 Ayat (4) berisikan bahwa BPN telah memberikan kewenangan dan kepastian hukum kepada PPAT untuk membuat sendiri akta tanah untuk peralihan hak.

Artinya, blanko PPAT tersebut harus terlebih dahulu telah diisi oleh PPAT sebelum ditandatangani oleh penghadap maupun PPAT itu sendiri. Namun, pada kenyataannya masih ditemukan PPAT yang menggunakan keberadaan blanko kosong akta tidak sesuai dengan prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, dimana seharusnya blanko akta hanya dapat ditandatangani setelah PPAT bersama para pihak menuangkan apa yang dikehendaki para pihak di dalam akta tersebut. Kemudian, hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan bagi para pihak termasuk PPAT dan para pihak yang bersangkutan di kemudian hari.

Keterlibatan PPAT dalam peristiwa pidana belakangan ini sering kali terdengar ditelinga kita, baik sebagai saksi, tersangka, terdakwa, ataupun sebagai tergugat. PPAT dalam menjalankan profesinya sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak akan menemui permasalahan hukum. Akan tetapi hal ini akan berbeda dengan PPAT yang menjalankan profesinya dengan tidak mengindahkan peraturan, tentu saja akan berhadapan dengan permasalahan hukum yang timbul di kemudian hari.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu profesi yang berwenang juga dalam pembuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu akta yang merupakan kewenangan dari PPAT adalah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Salah satu peranan Notaris di bidang pertanahan dalam hal ini adalah pada proses pembuatan Pengikatan Jual Beli.

Apabila PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta autentik tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, maka PPAT dapat saja diduga secara sengaja / tidak disengaja bersama-sama dengan para pihak atau salah satu pihak untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan menguntungkan para pihak atau salah satu pihak, hal ini tentu saja harus dibuktikan di pengadilan.

Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya, maka Notaris dapat dikenai pertanggungjawaban secara perdata, administrasi, dan Kode Etik Jabatan Notaris. UUJN tidak mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris dalam rangka menjalankan jabatannya. Dalam konteks itu Notaris yang lalai membuat akta yang mengakibatkan cacat hukum, tidak bisa dipertanggungjawabkan secara pidana. Apalagi diberi sanksi pidana berdasarkan UUJN yang merupakan payung hukum bagi Notaris dalam melaksanakan kewenangannya. Faktanya masih ada Notaris yang dilaporkan ke polisi oleh penghadapnya atau pihak-pihak lainnya, karena kelalaian bertindak berdasarkan tugas dan kewenangannya, seperti yang terjadi pada Notaris / PPAT Puji Sunanto, S.H., SpN. di Kota Pekanbaru.

PPAT Puji Sunanto, S.H., SpN. diadukan oleh salah satu pihak dalam akta (Nurbaini dan Marijon) yang tidak pernah merasa menandatangani AJB yang telah dibuat oleh PPAT tersebut, sehingga mengakibatkan Nurbaini dan Marijon menderita kerugian karena beralihnya kepemilikan hak milik sertifikat tanahnya

kepada pihak lain. Dengan adanya aduan dan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak tersebut, maka pihak yang berwenang menetapkan PPAT Puji Sunanto, S.H., SpN. sebagai tersangka dalam kasus pemalsuan akta PPAT. Dalam proses penyidikan, diketahui berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium forensik di kota Medan, membuktikan bahwa tanda tangan Nurbaini dan Marijon di dalam AJB tersebut adalah non-identik.

Menurut Ahli Pidana pada kasus ini, yaitu Dr. Erdianto, S.H., M.Hum terhadap hasil laboratorium forensik, AJB tersebut dapat digolongkan sebagai yang akta yang dipalsukan, yaitu surat yang tergolong pemalsuan intelektual sekaligus pemalsuan materiil. Dikatakan pemalsuan intelektual karena isinya adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, yang mana Nurbaini dan Marijon tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek dalam AJB. Dikatakan sebagai pemalsuan materiil karena terhadap surat tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan sehingga seolah-olah benar surat itu asli dan tidak dipalsukan, sehingga perbuatan tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan membuat surat palsu sekaligus adanya perbuatan turut serta memalsukan surat terhadap akta autentik yaitu AJB.⁴

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata. “Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik. Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) mengatur mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum acara perdata. Dalam Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan lima alat bukti, salah satunya adalah bukti tulisan. Akta autentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata dinyatakan sebagai “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”⁵

Sebagai pejabat negara, Notaris/PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN maupun Kode Etik Notaris serta PJPPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum tersebut sangat rentan dari godaan dan adanya penyelewengan kekuasaan untuk kepentingan yang bersifat pribadi sehingga dibuatnya peraturan tersebut diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap perbuatan-perbuatan melawan hukum atau penyimpangan oleh oknum Notaris/PPAT yang tidak bertanggung jawab. Namun pada praktiknya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan lalai tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam

⁴ <http://sipp.pn-pekanbaru.go.id/detilperkara> Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pekanbaru, diakses pada 13 Februari 2019.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Ps. 1868

Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya dijabarkan kembali pada Pasal 1366 KUHPerdara setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Jadi dapat disimpulkan bahwa kelalaian seseorang yang menimbulkan kerugian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Keadaan lalai seorang PPAT yang tidak mengecek sertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli akan mengakibatkan akta tersebut mengandung cacat hukum yang dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.

Seperti dalam contoh kasus yang telah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/Pid/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap. Perkara ini bermula pada bulan Desember 2011, ketika Sertipikat Hak Milik Nomor 4602 atas nama Nurbaini berada di tangan Heriyanti, untuk menebus SHM Nomor 4602 atas nama Nurbaini dari tangan Heriyanti, Marizon menemui Saksi Edi Mukhni dan meminta tolong untuk diperkenalkan kepada Mardiana dan Romadhona dalam upaya untuk meminjam uang guna menebus SHM Nomor 4602 atas nama Nurbaini yang dijadikan jaminan utang terhadap Heriyanti, akhirnya Edi Mukhni mempertemukan Marizon dengan Mardiana dan Romadhona di rumahnya.

Ternyata Mardiana bersedia membantu Marizon untuk menebus SHM Nomor 4602 atas nama Nurbaini yang berada di tangan Heriyanti sebagai jaminan utang, awalnya Marizon meminjam uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Mardiana untuk menebus SHM Nomor 4602 atas nama Nurbaini yang berada di tangan Heriyanti, dengan memberikan jaminan berupa SHM Nomor 4602 atas nama istrinya (Nurbaini) tersebut kepada Mardiana. Lalu, Mardiana menyerahkan uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara langsung kepada Heriyanti. Setelah Marizon melunasi hutangnya kepada Heriyanti dan menerima kembali SHM No. 4602 atas nama Nurbaini yang sebelumnya dijadikan jaminan atas hutangnya kepada Heriyanti, segera Marizon menyerahkan SHM No. 4602 atas nama Nurbaini tersebut kepada Mardiana sebagai jaminan hutangnya.

Pada tanggal 02 Februari 2012, Marizon dan Nurbaini diajak oleh Mardiana dan suaminya, Romadhona ke kantor terdakwa Notaris Puji Sunanto, S.H., S.P.N., untuk membuat perjanjian kerjasama buka usaha tanah timbun yang dijalankan oleh Marizon dan Mardiana sebagai pemodalnya, Marizon menjanjikan bahwa Mardiana berhak mendapatkan *fee* sebesar Rp 5.000,- /mobil truk dan dibayarkan setiap bulannya oleh Marizon. Sebelum berakhir jangka waktu hutangnya yaitu pada bulan Februari 2012, Marizon dan Nurbaini meminta penambahan hutang / pinjaman lagi untuk modal usaha kepada Mardiana.

Pukul 12.00 WIB, Marizon, Nurbaini, Romadhona, dan Mardiana bertemu dengan terdakwa Notaris Puji Sunanto, S.H., S.P.N., & 2 (dua) orang pegawai kantor Notaris, yaitu Rina Mismarfita dan Ismay Dedi, lalu segera Rina memberikan 1 lembar kertas HVS kosong kepada Marizon dan Nurbaini untuk ditandatangani,

sedangkan Mardiana dan Romadhona tidak diberikan kertas HVS kosong dan tidak disuruh tanda tangan di atas kertas tersebut. Marizon dan Nurbaini tidak ada membubuhkan tandatangan di atas perjanjian / memaraf setiap lembar, selain hanya menandatangani kertas HVS kosong saja. Setelah itu, Mardiana menghampiri Marizon dan Nurbaini lalu memberikan tambahan pinjaman sebesar Rp 443.000.000,- (empat ratus empat puluh tiga juta rupiah) yang uangnya dimasukkan ke dalam kantong plastik hitam dan tidak ada dibuatkan kuitansi tanda terima uang tersebut oleh Notaris Puji Sunanto, S.H., S.P.N., mau pun oleh pegawai kantor Notaris, Rina Mismarfita dan Ismay Dedi. Pada waktu itu juga, tidak ada dibacakan dan diberikan Akta Perjanjian Kerja Sama maupun Akta lainnya oleh Notaris maupun pegawainya. Total seluruh pinjaman Marizon dan Nurbaini adalah Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), termasuk menanggung beban pinjaman milik Edi Mukhni kepada Mardiana sebesar Rp 57.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah), saat itu Marizon hanya diberikan kuitansi No. 02/Not-PPAT/XII/2012 tanggal 02 Pebruari 2012 yang ditandatangani dan dicap stempel oleh Notaris untuk pembayaran biaya Akta Notaris, setelah Marizon memberikan uang sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) kepada Rina Mismarfita. Bahwa objek SHM No. 4602 milik Nurbaini adalah sebidang tanah dengan luas 382 m² yang terletak di Jalan Rajawali Sakti RT/RW 008/001, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Pekanbaru, telah dikuasai sejak tahun 2004, yang dibeli dari Ali Umar dengan Akta Jual Beli Nomor 07/05/Tampan/2004 dan telah berdiri diatas tanah tersebut 5 (lima) unit kios harian milik Nurbaini dan Marizon.

Bahwa Marizon beberapa kali memberikan uang bunga kepada Mardiana, yaitu pada bulan April 2012 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan di kediaman Mardiana di Jalan Kembang Sari, Pekanbaru, selanjutnya pada bulan Mei 2012 sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan pada bulan Juni 2012 sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanpa ada bukti pembayaran atas bunga berupa kuitansi atau bukti lainnya, karena hanya menggunakan sistem saling percaya. Sedangkan pembayaran uang bunga kepada Mardiana yang menggunakan bukti pembayaran adalah pada tanggal 08 Maret 2012 sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), kemudian pada tanggal 11 September 2012 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Putra Hari Sanda (adik dari Ramadhona) dan pada tanggal yang sama juga (11 September 2012) sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang diterima oleh Ramadhona. Bahwa Nurbaini masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, 2014, dan 2015 untuk SHM No. 4602 berupa sebidang tanah dengan luas 382 m² tersebut.

Pertengahan bulan September 2012, Mardiana bersama Ramadhona datang ke kantor Notaris Puji Sunanto, S.H., S.P.N., untuk memberikan uang kepengurusan balik nama SHM No. 4602 atas nama Nurbaini ke atas nama Mardiana, biaya tunggakan pajak tahunan, pajak jual beli, dan uang jasa Notaris, kemudian setelah membayar tunggakan pajak tahunan, dan diketahui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) barulah pegawai kantor Notaris, Ismay Dedi mengambil ke-3 Akta Jual Beli tersebut beserta SHM dari dalam lemari besi untuk dibuat harga jual beli pada Akta Jual Beli dan mengetik keseluruhan lembaran Akta Jual Beli tersebut yg telah ia tulis dengan pensil sebelumnya, kecuali nomor dan tanggal Akta Jual Beli dan permintaan kesepakatan dari Mardiana kepada Notaris/PPAT Puji Sunanto, S.H., S.P.N., untuk membuat harga jual beli sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pada

Akta Jual Beli tersebut, setelah dibayar semua pajaknya, kemudian atas perintah Notaris/PPAT Puji Sunanto, S.H., S.P.N., kepada saksi, maka saksi beri nomor Akta Jual Beli tersebut dengan Nomor 68/2012 dan tanggal pada Akta Jual Beli tersebut dengan tanggal 27 September 2012, selanjutnya dibuat permohonan balik nama Nomor 09/PPAT/IX/2012 tanggal 28 September 2012 ke BPN Pekanbaru.

Pada bulan Oktober 2012, Nurbaini dan Marizon baru mengetahui bahwa SHM Nomor 4602 atas nama Nurbaini yang telah dijamin kepada Mardiana terhadap sebidang tanah seluas 382 m² telah beralih hak kepemilikan atau dibalik nama menjadi atas nama Mardiana. Bahwa terjadinya peralihan hak kepemilikan pada SHM Nomor 4602 tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 68/2012 tanggal 27 September 2012 antara Nurbaini dengan Mardiana yang dibuat dan diterbitkan oleh terdakwa Notaris/PPAT Puji Sunanto, S.H., S.P.N., sedangkan Nurbaini tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Mardiana dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut pada saat berada di kantor Notaris/PPAT Puji Sunant, S.H., S.P.N., pada tanggal 02 Februari 2012, dan berdasarkan bukti surat dari hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik tanggal 10 Desember 2014 terhadap tanda tangan Nurbaini dalam Akta Jual Beli No. 68/2012 tanggal 27 September 2012 adalah NON-IDENTIK dan tanggal 24 Agustus 2015 terhadap tandatangan Marizon dalam Akta Jual Beli No. 68/2012 tanggal 27 September 2012 adalah NON-IDENTIK.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta autentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta autentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta.

Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Selain itu, PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya. Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, didasarkan pada putusan Mahkamah Agung yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu timbul pertanyaan bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dimana tanda tangan salah satu pihaknya terbukti tidak sah, dan akibat hukum serta tanggung jawab PPAT yang terbukti bersalah dalam membuat Akta Jual Beli dimana tanda tangan salah satu pihaknya terbukti tidak sah. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai kedua permasalahan tersebut. Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk melakukan penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul “Implikasi Dari Pemalsuan Tanda Tangan Salah Satu Pihak Dalam Akta Jual Beli Oleh PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/Pid/2016)”.

2. PEMBAHASAN

2.1. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Tanda Tangan Salah Satu Pihaknya Terbukti Tidak Sah

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh Notaris atau Pejabat Pemerintah yang berwenang.⁶ Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Isi akta berupa pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu, merupakan pernyataan yang sah dari Pejabat atau para pihak. Dibuat menurut peraturan yang berlaku, artinya bahwa akta yang dibuat dimuka Pejabat atau dibuat oleh para pihak, didasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan lembaga yang berwenang untuk itu.⁷

Tujuan pembuatan akta PPAT yaitu untuk :

1. Peralihan;

Proses untuk penggantian atau pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dari seseorang kepada orang lainnya.

2. Pemindahan;

Proses atau cara untuk memindahkan hak atas tanah. Memindahkan dikonsepkan sebagai mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lainnya.

Peralihan dan pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, antara lain :

- a. Perbuatan hukum yaitu suatu tindakan yang menimbulkan akibat hukum. Yang termasuk perbuatan hukum adalah seperti Jual Beli, Sewa Menyewa, Tukar Menukar, Hibah, dan lain-lain;⁸
- b. Peristiwa hukum yaitu kejadian, keadaan atau perbuatan orang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum.⁹

Peristiwa hukum meliputi peristiwa hukum yang berupa bukan perbuatan subjek hukum dan yang merupakan perbuatan subjek hukum seperti kelahiran atau kematian.

1. Penyerahan.

Penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain, karena ia telah meminjam uang dari pihak lainnya atau pihak kreditor.

Akta Jual Beli merupakan Akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan atau di hadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan menerima uang, sedangkan Pihak Pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰

⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 17.

⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 8.

⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata (Comparative Civil Law)*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), hlm. 81.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 50.

¹⁰ HS, *Teknik Pembuatan Akta*, hlm. 115.

Unsur-unsurnya meliputi :

- a. Adanya akta atau bukti tertulis;
- b. Dibuat di hadapan PPAT;
- c. Adanya subjek hukum;
- d. Adanya objek;
- e. Adanya hak dan kewajiban yang timbal balik.¹¹

Dalam pembuatan akta PPAT, akta dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blanko Akta Jual Beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan PPAT adalah benar. Akta Jual Beli terdiri dari 2 (dua) lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh PPAT dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut.

Secara keseluruhan Akta Jual Beli memuat keterangan mengenai :

1. Para pihak, yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi;
2. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli;
3. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.

Objek dalam Akta Jual Beli yaitu :

1. Hak atas Tanah, yang meliputi; dan/atau
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai.

2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Perpindahan tersebut artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, contohnya ialah dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Sedangkan pengertian peralihan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, penyertaan (pemasukan) ke dalam modal perusahaan dan lelang. Berpindahnya hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹²

¹¹ *Ibid.*, hlm. 116.

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), hlm. 93.

Akibat hukum dari penandatanganan Akta Jual Beli yang tanda tangan salah satu pihaknya tidak sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/PID/2016 dimana PPAT tersebut telah menyalahi aturan dengan menyuruh salah satu pihak (Nurbaini dan Marizon) untuk menandatangani kertas HVS kosong, yang ternyata tanda tangan tersebut dipalsukan di atas blanko akta yang disalahgunakan menjadi Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Pelapor, dan akhirnya membawa kerugian bagi pihak Nurbaini dan Marizon. Dalam putusan Pengadilan Tinggi yang selanjutnya dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Kasasi, Akta Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya akta PPAT, dimana dalam kasus ini akta tidak dibacakan dan tidak dijelaskan oleh PPAT, selain itu ada salah satu pihak yang tidak setuju dengan isi akta tersebut karena merugikan pihaknya.

Perbuatan PPAT yang menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani kertas HVS kosong yang kemudian tanda tangan tersebut dipalsukan di atas blanko akta yang disalahgunakan menjadi Akta Jual Beli merupakan kesalahan yang fatal dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, akibatnya akta tersebut batal demi hukum maupun cacat hukum.

Cacat hukum berarti akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Selanjutnya, Hakim menyatakan bahwa kekuatan pembuktian akta tersebut adalah sebagai akta di bawah tangan, dan Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada Akta Jual Beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Hakim juga menyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya seluruh Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik. Batal demi hukum berarti akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Batal demi hukum terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian, dan tidak dipenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya

essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.¹³

Perbuatan PPAT Puji Sunanto, S.H., S.PN., yang menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani kertas HVS kosong yang kemudian tanda tangan tersebut dipalsukan di atas blanko akta yang disalahgunakan menjadi Akta Jual Beli tersebut merupakan pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT. Tindakan tersebut melanggar ketentuan yang diatur dalam Kode Etik PPAT yaitu Pasal 4 Huruf R Angka 1, yaitu bahwa PPAT melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT. Pelanggaran berat diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yaitu seorang PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN apabila PPAT tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2.2. Akibat Hukum dan Tanggung Jawab PPAT Yang Terbukti Bersalah Dalam Membuat Akta Jual Beli Dimana Tanda Tangan Salah Satu Pihaknya Terbukti Tidak Sah

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

Berdasarkan Pasal 53 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

¹³ Harlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 364.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak (Pasal 3 Huruf e Kode Etik PPAT).

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari dalam pembuatan akta, PPAT dituntut untuk lebih berhati-hati. Dalam prosedur pembuatan akta, seorang PPAT diwajibkan memeriksa identitas penghadap seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga yang masih berlaku atau apabila tidak mempunyai KTP sebagai bukti identitas diri, PPAT dapat meminta identitas lain seperti Surat Izin Mengemudi (SIM), Kartu Pelajar, dan identitas sah lainnya. Bagi Warga Negara Asing, sebagai ganti dari identitas seperti KTP dan SIM, kepada penghadap dapat dimintakan Paspor.

Setelah seluruh persyaratan tersebut dilengkapi oleh penghadap, maka barulah kemudian akta dapat dibuat oleh PPAT. Namun dalam hal pemenuhan prosedur tersebut, ada juga PPAT yang melakukan penyimpangan. Meskipun telah diketahui bahwa identitas tersebut tidak sesuai dengan penghadap, namun akta PPAT tetap dibuat oleh PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan perumusan unsur-unsur pidana dari bunyi Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh PPAT, tidak bisa diterapkan kepada pelaku, yakni PPAT yang memalsukan akta autentik. Akan tetapi PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi dari Pasal 264 KUHP, sebab Pasal 264 KUHP merupakan Pemalsuan Surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan yang tinggi.

Di dalam Pasal 184 KUHP, surat merupakan salah satu alat bukti yang sah. Adapun yang dimaksud surat sebagai alat bukti adalah yang dibuat atas sumpah jabatan atau dikuatkan dengan sumpah. Misalnya berita acara dan surat lain yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang atau yang dibuat di hadapannya, yang memuat keterangan tentang kejadian atau keadaan yang didengar, dilihat atau dialaminya sendiri, disertai dengan alasan yang jelas dan tegas tentang keterangan itu. Surat yang dibuat menurut keterangan peraturan perundang-undangan atau surat yang dibuat oleh pejabat mengenai hal yang termasuk dalam tata laksana yang menjadi tanggung jawabnya dan diperuntukkan bagi pembuktian sesuatu hal atau sesuatu keadaan, termasuk juga surat keterangan dari seorang ahli yang memuat pendapat berdasarkan keahliannya mengenai sesuatu keadaan yang diminta secara resmi kepadanya. Misalnya hasil *visum et repertum*, uji balistik, bedah mayat, uji keaslian surat, dan sebagainya. Surat lain yang hanya dapat berlaku jika ada hubungannya dengan isi dari alat pembuktian yang lain (Prinst, 2006).

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

kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat-surat lainnya.

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, PPAT dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional. Dalam mewujudkan 2 (dua) sisi pekerjaan yang mengandung banyak risiko, diperlukan pengetahuan hukum yang cukup dan ketelitian serta tanggung jawab yang tinggi. Untuk itu, dalam praktik, PPAT diwajibkan untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum serta bertindak sesuai dengan sumpah jabatan.

Dalam praktik, kadang-kadang para pihak atau penghadap memberikan keterangan atau pernyataan yang tidak benar (palsu) kepada PPAT. PPAT tidak mengetahui bahwa keterangan atau pernyataan tersebut adalah palsu. PPAT menuangkan keterangan atau pernyataan tersebut dalam bentuk akta PPAT. Selanjutnya, pihak lain yang merasa dirugikan mempermasalahkan akta PPAT tersebut, bahkan melaporkan PPAT kepada aparat penegak hukum atas dasar melakukan tindak pidana.

Jika PPAT melakukan tindak pidana, maka tentu saja dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana. Hal ini sejalan dengan pandangan Hans Kelsen bahwa konsep yang berhubungan dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum, yaitu seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau orang tersebut memikul tanggung jawab hukum.¹⁴

Dengan adanya lebih dari satu jenis sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap PPAT, berkaitan dengan kumulasi sanksi terhadap PPAT. Dalam kaidah peraturan perundang-undangan di bidang hukum administrasi, sering tidak hanya memuat satu macam sanksi, tetapi terdapat beberapa sanksi yang diberlakukan secara kumulasi, adakalanya suatu ketentuan peraturan perundang-undangan tidak hanya mengancam pelanggarnya dengan sanksi pidana, tapi pada saat yang sama mengancamnya dengan sanksi administrasi.¹⁵

Dalam menegakkan sanksi administratif terhadap PPAT yang menjadi instrumen pengawasan, baiknya sebelum menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat terhadap PPAT, ditempuh dulu penjatuhan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis, untuk kemudian mengusulkan pemberian sanksi pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan selanjutnya mengusulkan untuk pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal tersebut dapat dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk membela diri dan memperbaiki diri.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya wajib memenuhi aturan-aturan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, jika PPAT tidak melaksanakannya, maka dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dan dapat

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik, [General Theory Of Law and State]*, diterjemahkan oleh Soemardi, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

¹⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 119.

dimungkinkan dikenai sanksi perdata berupa tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Diatur juga dalam Peraturan Kepala BPN Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009, pelanggaran-pelanggaran dalam hal PPAT melakukan pelanggaran tersebut maka PPAT dapat dikenai sanksi. Pelanggaran-pelanggaran dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pelanggaran ringan dan pelanggaran berat.

Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam Pasal 28 Perka BPN 1/2006, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT, yaitu :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena :
 - a. Permintaan sendiri;
 - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. Diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
 - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. Melanggar Kode Etik Profesi.
3. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf c, antara lain :
 - a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
 - c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - d. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
 - e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
4. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) Huruf a, antara lain :
 - a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 Ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan Penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Pemberhentian PPAT sebagaimana dimaksud diatas ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah. Pemberhentian sementara PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 Ayat (2) Kode Etik PPAT). Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

Dengan adanya sanksi administratif ini, PPAT tersebut tidak akan melakukan perbuatan yang dapat merugikan dan merusak dirinya sendiri serta jabatannya. Jika seorang PPAT menjadi tersangka dalam suatu kasus pidana, namun belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*), sebaiknya

dianggap tidak cakap ataupun tidak berwenang untuk membuat akta, sebab akan menimbulkan kesan yang tidak baik bagi profesinya di hadapan masyarakat. Selain untuk memudahkan proses peradilan, tidak berwenangnya seorang PPAT untuk membuat akta juga dipandang sebagai bentuk perlindungan terhadap klien PPAT tersebut pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta, tidak menutup kemungkinan PPAT akan berhadapan dengan pihak yang berwajib. Kebanyakan mereka dipanggil untuk dijadikan sebagai saksi, meski ada yang berlanjut menjadi tersangka dan tidak tertutup kemungkinannya sebagai terdakwa. Dalam menghadapi panggilan pihak yang berwajib yaitu kepolisian, PPAT yang bersangkutan harus bersikap profesional dan tidak perlu ada kekhawatiran sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan aktanya. PPAT juga manusia yang dapat melakukan kesalahan-kesalahan yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitasnya. Dalam hal PPAT melakukan kesalahan yang mengarah pada tindak pidana, maka tidak tertutup kemungkinan PPAT tersebut dapat ditetapkan menjadi tersangka dan terdakwa, bahkan lebih jauh lagi fakta-fakta hukum di muka persidangan telah membuktikan adanya tindak pidana yang dilakukan PPAT, maka terhadapnya dapat dijatuhkan pidana penjara yang kesemuanya ini dapat diikuti dengan tindakan penahanan terhadap diri PPAT.

PPAT yang menjadi terdakwa dalam suatu kasus pidana tidak ditahan atau sebaiknya diberhentikan sementara. Hal tersebut dilakukan untuk mempermudah pemeriksaan proses peradilan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak baik yang dapat berdampak terhadap akta dan klien dari PPAT yang memperoleh status sebagai terdakwa. Sejak dinyatakan sebagai terdakwa, PPAT tersebut diberhentikan sementara, sampai ada putusan yang tetap. Apabila seorang PPAT terbukti bersalah melakukan tindak pidana, maka dapat dicabut ijin operasionalnya. Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang nakal tersebut bukan saja yang melakukan tindak pidana berat, karena bila dihukum percobaan pun yang bersangkutan akan ditindak tegas, yakni pencabutan ijin. Pemberhentian PPAT bukan saja yang melanggar hukum, tetapi bisa juga akibat melakukan perbuatan tercela lainnya, seperti melanggar norma agama, norma kesusilaan dan norma adat, kesemuanya itu akan merendahkan kehormatan dan martabat jabatan PPAT.

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT, diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut, maka dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Tanggung jawab PPAT dalam contoh kasus yang Penulis angkat, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/PID/2016 adalah PPAT Puji Santoso, S.H., S.PN., telah melakukan mal administrasi, karena berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT wajib membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebelum aktanya ditandatangani oleh para pihak, hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 101

Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, apabila PPAT membuat sebuah Akta Jual Beli tanpa persetujuan kedua belah pihak dan tidak pula membacakan serta menjelaskan isi aktanya, maka ia telah melanggar ketentuan di atas, karena pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selain itu, blanko yang masih kosong juga tidak dapat dibacakan kepada para pihak.

Perbuatan PPAT seperti pada kasus yang Penulis bahas ini tidak mencerminkan dirinya sebagai pejabat umum dan profesi yang luhur, terhormat, ataupun mulia. Pejabat umum artinya seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.¹⁶ Pada Pasal 53 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Artinya, hal terpenting dalam pembuatan akta adalah kehadiran para pihak yang berkepentingan, dan pembacaan akta oleh PPAT yang dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Penandatanganan di atas blanko kosong tentu bertentangan dengan ketentuan tersebut karena PPAT dapat menyalahgunakan wewenangnya dengan mengisi sesuatu yang tidak sesuai dengan kehendak penghadapnya dan dapat merugikan salah satu pihak.

Tujuan pembacaan akta oleh PPAT adalah agar memberikan perlindungan bagi para pihak yang bersangkutan termasuk PPAT itu sendiri, sehingga apabila ada kesalahan dalam isi akta tersebut, maka dapat diperbaiki, sehingga apa yang tercantum di dalam akta tersebut adalah benar-benar sesuai dengan kemauan para pihak. Karena jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi, dihadiri oleh PPAT dan juga saksi- saksi, oleh karena itu, Akta Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perwujudan dari terang dan tunai, maka dari itu sangatlah tidak boleh Akta Jual Beli tersebut ditandatangani terlebih dahulu ketika masih berbentuk blanko kosong, karena nantinya Akta tersebut dapat diisi dengan hal-hal yang tidak diketahui dan tidak dikehendaki oleh salah satu pihak atau para pihak, sehingga dapat menimbulkan kerugian.

Sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 29.

dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.¹⁷

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tanggung Jawab Administratif

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dapat diminta pertanggungjawaban. PPAT bertanggungjawab atas pembuatan Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab diatas. Terhadap PPAT yang membuat Akta Jual beli Tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, karena PPAT tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Menurut Penulis, kesalahan PPAT dalam kasus ini berbentuk kealpaan atau kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40. Selain itu, pelanggaran administratif juga ketika melanggar ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT yang diatur di dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga ditetapkan dalam Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) Kode Etik IPPAT, penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Dengan demikian, apabila Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Puji Sunanto, S.H., S.PN., dijadikan sebagai dasar dari peralihan hak atas tanah tersebut, maka Akta tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan, karena mengakibatkan pihak Nurbaini dan Marizon yang seharusnya berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka PPAT yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

¹⁷ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, [Reine Rechtslehre], diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006), hlm. 140.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian dalam bab-bab terdahulu, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1175 K/PID/2016 dimana PPAT tersebut telah menyalahi aturan, karena PPAT telah menyuruh salah satu pihak (Nurbaini dan Marizon) untuk menandatangani sebuah kertas HVS kosong, yang ternyata tanda tangan tersebut dipalsukan di atas blanko akta yang disalahgunakan menjadi Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Pelapor, dan akhirnya membawa kerugian bagi pihak Nurbaini dan Marizon. Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Segala perbuatan yang didasarkan pada Akta Jual Beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan;
- b. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi, dihadiri oleh PPAT dan juga saksi-saksi, oleh karena itu, Akta Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perwujudan dari terang dan tunai, sehingga PPAT wajib membacakan serta menjelaskan isi akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. PPAT menyalahgunakan wewenangnya dengan mengisi sesuatu yang tidak sesuai dengan kehendak penghadapnya. Dalam kasus ini, PPAT Puji Sunanto, S.H., S.PN., telah melakukan pelanggaran dalam pembuatan Akta Jual Beli, karena pada dasarnya PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga terhadap PPAT Puji Sunanto, S.H., S.PN., tersebut dapat dikenai sanksi berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

Sedangkan saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut :

- a. Sebaiknya dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta, setiap PPAT harus memegang teguh apa yang sudah tercantum dalam Peraturan Jabatan PPAT, Kode Etik IPPAT, dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan maupun PPAT itu sendiri agar tetap terlindungi dari kerugian dan segala bentuk sanksi yang diterapkan dalam suatu perundang-undangan tertentu. Masyarakat pun harus lebih berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum, terutama dalam hal penandatanganan suatu akta di hadapan Notaris/PPAT. Masyarakat harus dapat dengan tegas menolak untuk menandatangani kertas atau blanko kosong tanpa isi dan meminta PPAT yang bersangkutan untuk selalu membacakan serta menjelaskan isi akta yang dibuatnya dengan jelas dan menyeluruh di hadapan para pihak dan saksi-saksi, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari. Karena apabila nanti akta yang kita buat tersebut dianggap cacat hukum atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka kita sebagai pihak dalam akta yang akan menanggung kerugiannya, karena segala perbuatan yang didasarkan pada akta tersebut juga akan berakibat tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, melainkan hanya memiliki kekuatan

sebagai akta di bawah tangan. Dan juga kiranya masyarakat lebih sadar akan haknya dan tidak segan-segan untuk melaporkan segala tindak penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT kepada pihak yang berwenang untuk menindaklanjuti agar kelak tidak terjadi lagi penyimpangan- penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT dalam hal pembuatan akta bagi para pihaknya. Karena apabila akta yang kita buat tersebut dianggap cacat hukum atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka kita sebagai pihak dalam akta yang akan menanggung kerugiannya, karena segala perbuatan yang didasarkan pada akta tersebut juga akan berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan;

- b. Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dijelaskan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, sehingga PPAT harus tunduk pada peraturan tersebut dan sebisa mungkin menghindari perbuatan yang melanggar Kode Etik agar tidak dikenai sanksi dalam bentuk apa pun. Agar tidak terjadi pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh PPAT, perlunya penegakan hukum yang lebih efektif. Penegakan hukum dapat dilakukan secara preventif maupun secara represif. Secara preventif dapat dilakukan dengan regulasi guna menjamin kepastian hukum dan pengawasan, sedangkan secara represif yakni dengan memberikan hukuman atau sanksi. Upaya pencegahan pelanggaran PPAT dapat dilakukan dengan baik melalui pembinaan dan pengawasan yang lebih intensif terhadap PPAT dengan cara melakukan pemeriksaan secara berkala mengenai pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT.

DAFTAR REFERENSI

PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 888/K/Pdt/2016.

BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama. 2008.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*. Jilid 1. Jakarta: Djambatan. 2003

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT RajaGrafindo. 2016.

_____ dan Erlies Septiana Nurbani. *Perbandingan Hukum Perdata (Comparative Civil Law)*. Jakarta: Raja Grafindo, 2014.

Kelsen, Hans. *Reine Rechtslehre, Teori Hukum Murni*. Diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien. Bandung: Nuansa dan Nusamedia. 2006.

_____. *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. diterjemahkan oleh Soemardi. Jakarta: BEE Media. 2007.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1999.
Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group. 2008.

Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

INTERNET

“Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pekanbaru”. <http://sipp.pn-pekanbaru.go.id/detilperkara>. Diunduh pada 13 Februari 2019.