

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH
AKIBAT PEMALSUAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1362/PID.B/2019/PN JKT.UTR)**

Oleh :

FIKRI MIFTAKHUL AKBAR, TETTI SAMOSIR

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

fikrimiftakhulakbar.sh@gmail.com

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan pemalsuan akta jual beli tanah sebagian yang merugikan pemilik hak atas tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat adanya pemalsuan akta jual beli No. 14/2018 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr dan bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas pemalsuan akta jual beli terhadap pemilik hak atas tanah yang menimbulkan kerugian ditinjau dari prespektif hukum di Indonesia. Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat penelitian ini deskriptif analitik dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sehubungan dengan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang dialalisis menggunakan teori perlindungan hukum, seorang PPAT yang menjalankan jabatannya tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli yang dapat merugikan penjual ataupun korban maka dalam hal ini korban akan mendapatkan sebuah perlindungan hukum dari pemerintah berupa pengajuan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan akta jual beli yang telah dipalsukan serta membatalkan proses peralihan haknya ke PTUN dan seorang PPAT bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya secara individu sesuai dengan kode etik PPAT yaitu bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, PPAT dapat bertanggung jawab dalam bentuk perdata, pidana, administratif dan kode etik.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pemalsuan, Akta Jual Beli, Tanggung Jawab PPAT

ABSTRACT

Land Deed Maker Official is a public official who has the authority to make an authentic deed, in this case the Land Deed Making Officer has falsified a part of the land sale and purchase deed which is detrimental to the owner of land rights. The formulation of the problem in this study is how the legal protection of the owner of land rights due to the falsification of the deed of sale and purchase No. 14/2018 by the Land Deed Making Officer as stated in Decision Number 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr and how is the responsibility of the Land Deed Making Officer for the falsification of the sale and purchase deed against the owner of land rights that causes losses from a legal perspective in Indonesia . This research is a normative research and the nature of this research is descriptive analytic with a statutory approach and a case approach. In connection with legal protection for owners of land rights which are based on legal protection theory, a PPAT who carries out his position does not carry out the principle of prudence in making a deed of sale and purchase that can harm the seller or victim, in this case the victim will get legal protection from the government. in the form of filing a lawsuit to the court to cancel the sale and purchase deed that has been falsified and cancel the process of transferring his rights to the PTUN and a PPAT is responsible for the deed he has made individually in accordance with the PPAT code of ethics, namely working with a full sense of responsibility, the PPAT can be responsible for civil, criminal, administrative and code of ethics forms.

Keywords: Land Deed Officer, Forgery, Sale and Purchase Deed, Liability

Answer PPAT

A. PENDAHULUAN

Pada proses pendaftaran tanah terlebih dahulu adanya proses jual beli antara para pihak jual beli. Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya

(pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).¹ Setelah terjadinya suatu proses jual beli maka seorang PPAT yang dalam hal ini adalah pejabat umum memiliki tugas pokok dan wewenang dalam menjalankan tugasnya, hal itu sudah tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dinyatakan beberapa sebagai berikut:

1. PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.
2. Perbuatan hukum yang dimaksud antara lain sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kode Etik PPAT yang untuk selanjutnya disebut Kode Etik, adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widijaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 92.

tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akte Tanah (IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti. Pada hal ini Kewenangan pengawasan dan penindakan pelanggaran kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan. Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat terhadap akta pemindahan Hak Atas Tanah.³

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, suatu proses peralihan Hak Atas Tanah dan benda-benda yang terdapat di atasnya dilakukan dengan menggunakan akta PPAT. Pengalihan Hak Atas Tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi ketentuan dalam undang-undang, termasuk didalamnya pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat di hadapan PPAT.

Apabila akta PPAT yang cacat hukum terbit karena kesalahan dari seorang PPAT kelalaian ataupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum, PPAT

² Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2018), hlm. 79.

³ Jimly Asshiddiqie, "Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Majalah Renvoi* Edisi 3 (Juni 2003), hlm. 32.

memiliki kewajiban yang terdapat dalam Kode Etik PPAT yaitu bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Penyebab permasalahan dapat timbul secara langsung akibat PPAT juga dapat timbul secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Jika penyebab permasalahan timbul dikarenakan kelalaian yang dilakukan oleh seorang PPAT, maka dapat berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan.

B. PENDEKATAN TEORI

Dalam penelitian, teori yang dipergunakan adalah:

1. Teori Perlindungan Hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lain.”⁴

2. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”⁵ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁶

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik atau metode yang tujuannya untuk menggambarkan mengenai objek yang

⁴ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 40.

⁵ Hans Kelsen (a) , *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

⁶ *Ibid.*, hlm. 83.

diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.⁷ Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

D. HASIL PENELITIAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Akta Jual Beli No. 14/2018 Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana Dalam Putusan Nomor: 1362/Pid.B/2019/Pn Jkt.Utr

Pada kasus yang terjadi dalam penelitian ini adalah Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum yang ada langsung memilih dakwaan alternatif Kesatu Primer sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dimana pasal tersebut sudah memenuhi segala unsur yang terdapat pada kasus tersebut. Adapun unsur-unsur Pasal 264 ayat (1) KUHP, antara lain :

1. Unsur barang siapa;

Dimaksud barang siapa adalah subjek hukum atau pelaku dari suatu perbuatan pidana yang didakwakan kepadanya dan subjek hukum atau pelaku tersebut memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab atas perbuatan pidana yang telah dilakukannya.

Terdakwa adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi subjek hukum dalam kasus ini dengan identitasnya sesuai dengan surat dakwaan, dengan demikian unsur barang siapa ini telah terpenuhi.

2. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat;

Maksud dari surat palsu disini adalah surat yang isinya bertentangan dengan kebenaran baik mengenai isinya atau tanda tagan seolah-olah berasal dari orang yang Namanya tertera dalam surat tersebut.

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 30.

Hakim dalam unsur kedua dakwaan keswatu primer ini berdasarkan permasalahan kepalsuan isi surat atau akta otentik yang menimbulkan kerugian bagi ahli waris yakni akta jual beli nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa RUUR.

Hakim juga mempertimbangkan terdakwa RUUR adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki tugas pokok dan wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan akta pertanahan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Hakim berkeyakinan perbuatan terdakwa dilakukan “dengan sengaja” untuk memalsukan surat, bukan perbuatan “kelalaian” memalsukan surat.

3. Unsur yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal;

Pada unsur ketiga, hakim mempertimbangkan dengan dibuatnya surat berupa akta jual beli tanah nomor 14 tahun 2018 dan terbitnya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua semula tercatat atas nama N menjadi atas nama HMS, kemudian HMS mempergunakannya sebagai bukti kepemilikan tanah untuk mengambil atau mencairkan uang ganti rugi pembebasan tanah untuk proyek jalan tol.

Hakim juga mempertimbangkan bahwa dalam akta jual beli nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa tersebut tercatat adanya peristiwa hukum transaksi jual beli tanah yang menimbulkan perikatan antara penjual dengan pembeli atas suatu obyek tanah seluas 1.635 M2 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur “yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal” telah terpenuhi.

4. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu;

Pada unsur keempat ini hakim mempertimbangkan bahwasannya walaupun terdakwa tidak bermaksud untuk menyuruh HMS untuk menggunakan akta jual beli tersebut, namun terdakwa sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sepatutnya dapat menduga bahwa dengan telah dibautnya akta tersebut akan dapat dipergunakan untuk balik nama sertifikat hak milik dan kemudian pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat tersebut dapat melakukan segala tindakan termasuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain.

Berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan di atas, maka perbuatan terdakwa dapat dikategorikan sebagai perbuatan “dengan maksud menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran”, dengan demikian unsur keempat telah terpenuhi.

5. Unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian;

Pada unsur kelima hakim telah mempertimbangkan bahwa berdasarkan persesuaian keterangan para saksi, keterangan terdakwa serta dihubungkan dengan bukti surat yang terkait maka pemakaian Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Pegangsaan Dua oleh HMS telah menimbulkan kerugaian bagi orang lain, ahli waris N.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur “jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian” telah terpenuhi.

6. Unsur jika dilakukan terhadap akta-akta otentik

Pada unsur keenam ini hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 1868 KUHPerdara mengatur “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Hakim juga mempertimbangkan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Maka akta jual beli tanah nomor 14/2018 tanggal 23

Februari 2018 yang dibuat oleh RUUR dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Dengan demikian unsur “jika dilakukan terhadap akta-akta otentik tersebut telah terpenuhi”

Oleh karena semua unsur dari Pasal 264 ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik dengan pidana penjara selama 1 tahun dan 8 bulan.

Dari kasus yang telah diuraikan sebagaimana di atas, maka pemilik sertifikat hak atas tanah selaku penjual yaitu ahli waris dari Tuan N telah dirugikan dengan dibuatnya akta jual beli yang dipalsukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari kerugian tersebut pemilik sertifikat hak atas tanah harus mendapatkan sebuah perlindungan hukum dari pemerintah dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah terbukti bersalah.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah Berbagai kumpulan peraturan atau juga kaidah yang bisa memberikan perlindungan dari satu hal tertentu dan perlindungan akan harkat serta juga mastabat serta pengakuan pada berbagai hak asasi manusia yang dipunyai oleh subjek hukum berdasar ketentuan umum dari kesewenangan.

Berdasarkan pendapat diatas maka dapat disimpulkan perlindungan hukum adalah suatu bentuk atau tindakan untuk melindungi harkat dan martabat yang dimiliki seseorang terhadap tindakan kesewenangan dari pihak lain yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dilihat dari permasalahan dalam penelitian ini, korban selaku pemilik hak atas tanah yang telah dirugikan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli yang dipalsukan tanda tangan para pihaknya. RUUR selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah membuat akta jual beli dengan tidak menjalankan prinsip kehati-hatian yang dapat menimbulkan kerugian bagi si penjual atau ahli waris.

Pada saat melaksanakan tugasnya seorang PPAT berperan utama dalam menerapkan prinsip hati-hati pada saat proses pembuatan atlas jual beli mengingat seringkali ditemukan problematika hukum berkenaan dengan asas jual beli yang diciptakan oleh PPAT karena adanya beberapa pihak yang dengan sengaja melaksanakan tindak kejahatan diantaranya memberikan surat keterangan palsu serta informasi yang tidak benar pada akta yang diciptakan oleh PPAT. Dengan demikian sebagai upaya pencegahan agar tidak timbul kejadian kriminalitas yang nantinya akan merugikan PPAT yaitu terlibat dalam permasalahan hukum, perlu diatur kembali dalam PP berkenaan dengan PPAT mengenai pedoman dan tutupan tuntutan PPAT agar dilakukan secara lebih cermat teliti, serta kehati-hatian pada saat menciptakan akta jual beli.

Prinsip kewaspadaan (*Prudentiality Principle*) sudah semestinya dilaksanakan oleh PPAT pada saat berlangsungnya pembuatan akta jual beli diantaranya dengan mengenali identitas pelapor melakukan verifikasi secara teliti data yang diberikan oleh informan memberikan waktu yang dirasa cukup dalam upaya pencipta dan kata, berperilaku hati-hati, cermat, serta teliti saat proses pembuatan akta, melakukan apa yang telah ditetapkan pada syarat pembuatan akta jual beli, serta melakukan pelaporan jika terdapat penculikan pencucian uang selama melakukan transaksi jual beli, maka prinsip-prinsip dalam berlaku hati-hati tersebut sudah semestinya dilakukan oleh PPAT supaya permasalahan hukum yang terjadi akibat pembuatan akta jual beli dapat tercegah untuk waktu yang akan datang.

Saat melakukan wawancara penulis bertemu langsung dengan Ketua pengurus daerah Ikatan PPAT Kabupaten Bekasi, Artisa Khamelua Ramadiyantu, SH., M.Kn, yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah sudah seharusnya menjalankan prinsip kehati-hatian, hal yang paling utama adalah mengenal para pihak dimulai dari pemberian edukasi hukum berkenaan dengan jual beli yang disosialisasikan kepada informan, mencari tahu apa yang diinginkan pihak informan atau yang menghadap. Pada saat membuat akta jual beli tidak

diperkenankan untuk berseberangan dengan aturan yang telah diberlakukan, artinya persyaratan semestinya dipenuhi oleh para penghadap, selanjutnya harus dilakukan penelitian, dilakukan pemeriksaan, serta dilakukan pengecekan dokumen bersamaan dengan instansi yang berhubungan. Saat ini sudah dapat mengecek secara online dokumen ke sistem instansi pemerintahan.⁸

Metode ini menjadi metode penerapan prinsip kehati-hatian yang dapat dilaksanakan oleh penerbit akta tanah dengan mengakui pihak-pihak yang tampak. Jika orang yang menghadap Anda bukan orang yang tepat di KTP, penyimpangan dan ketidakkonsistenan akan segera diketahui. Profesionalisme, integritas dan pengetahuan adalah hal-hal yang harus dimiliki oleh PPAT, dan mereka yang bertanggung jawab untuk membuat akta tanah harus memahami dan memahami semua formalitas hukum yang dipersyaratkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Dengan pengetahuan serta pengetahuan mengenai hukum, jika PPAT tidak memahami maupun mengerti tentang tindakan hukum yang diinginkan oleh pengguna jasanya maka PPAT tidak mengerti dan tidak mengerti dengan kesadaran bahwa ia harus memiliki. Apabila PPAT berkemampuan untuk melakukan tindakan hukum seperti yang diinginkan pengguna jasanya, hal ini mampu untuk meminimalisis terjadinya kerugian serta sengketa yang akan dihadapi oleh para pengguna jasa maupun PPAT itu sendiri.

RUUR selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jabatannya juga tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik PPAT. RUUR tidak bekerja dengan jujur yang mengakibatkan korban merasa dirugikan dan berhak untuk mendapatkan sebuah perlindungan hukum dari pemerintah untuk tetap menjaga kepemilikan hak atas tanah yang telah dimilikinya.

⁸ Artisa Khamelia Ramadiyanti, SH., M.Kn, wawancara pribadi, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Bekasi, Bekasi, 04 Juli 2022.

Dalam hal ini penulis mendapatkan suatu rumusan bahwasannya hal yang harus dilakukan bagi korban pemalsuan surat Hak Atas Tanah ialah membatalkan surat tersebut yaitu tentang pembatalan hak atas tanah yang telah ditetapkan pada Peraturan Menteri Agama agraria atau Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 mengenai pemberian dan pembatalan hak milik atas tanah negara masih bisa dipakai berkenaan dengan aturan peralihan pada Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 mengenai pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus Pertanahan yaitu pada pasal 84 diungkapkan bahwasanya ketentuan Peraturan Menteri Agama agraria berkenaan dengan tata cara pemberian serta pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, maka selama terdapat peraturan tata cara pembatalan atas tanah negara yang tidak sesuai dengan peraturan ini maka dapat dilakukan pembatalan hak yang juga diatur dalam peraturan menteri negara Agraria yang semestinya tidak berseberangan dengan substansi hukum yang ada pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011.

Pengklasifikasian mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan menurut putusan peradilan umum baik secara perdata ataupun pidana yang dianggap cacat Administrasi dalam perkebun nomor 3 tahun 2011, penulis beranggapan bahwa pengklasian tersebut dianggap tidak sesuai sebab putusan perdata ataupun pidana pada hakekatnya tidak bersangkutan dengan urusan administrasi selama diterbitkannya hak akan tetapi berkenaan dengan sah atau tidaknya kepemilikan seseorang berkenaan dengan tanah yang diajukan yang dapat dilakukan pembuktian menggunakan sertifikat.⁹ Maka sesuai dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena adanya kecatatan administrasi serta dibatalkannya hak tersebut dilakukan tidak melewati keputusan pengadilan, kenyataan tersebut membuktikan bahwa jenis pembatalan yang

⁹ Rizqi, A. A. & Yusriyadi, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya*. *Notarius*, 11(3), 2018, hlm. 147.

disebutkan ini jarang dilakukan oleh Badan Pertahanan Nasional walaupun sudah banyak masyarakat yang menginginkan hal tersebut melewati surat-surat pengaduan yang ditujukan kepada kantor-kantor Pertanahan, Kanwil BPN ataupun BPN RI. Terjadinya kesalahan tahapan pada saat proses registrasi peralihan hak ataupun sertifikat pengganti memerlukan kejelasan serta aturan yang tepat. Hal tersebut berkenaan dengan kesalahan Apa yang dimaksudkan dalam perkara tersebut. Apabila seseorang memberikan pengajuan untuk memohon dibatalkannya hak tersebut sebab ditemukan kesalahan pada saat registrasi peralihan hak ataupun sertifikat pengganti yang ikut sertakan sengketa diantara kedua belah pihak maka pembatalan hak dibutuhkan adanya keputusan pengadilan serta jika mengikutsertakan satu pihak maka pengulangan proses pengalihannya ataupun penggantian sertifikatnya membutuhkan pengaturan berkenaan dengan resiko-resiko yang mungkin akan terjadi sebab adanya pembatalan. Begitupun jika ditemukan jenis kecatatan lainnya yaitu kesalahan prosedural saat proses registrasi penegasan ataupun Pengakuan hak atas tanah bekas milik adat yang tumpang tindih hak ataupun sertifikat hak atas tanah serta kesalahan subjektivitas ataupun objek hak. Adapun catatan administratif yang disebabkan karena kesalahan hasil dari pengukuran Kakak penulis berspekulasi bahwasanya kesalahan hasil pengukuran tidak membutuhkan tindak lanjut menggunakan pembatalan sertifikat akan tetapi dengan cara memperbaiki data dan tidak melakukan pembatalan hak.

Menurut Dr. Armansyah, SH., MH., dalam konteks jual beli yang dilakukan oleh para pihak dengan datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat suatu akta jual beli sebagai dasar untuk proses balik nama atau peralihan hak di kantor pertanahan dengan dokumen-dokumen yang sah perlindungan hukumnya kuat dan menjamin kepastian hukumnya. Dalam hal pemlasuan, perihal pembuktiannya melalui proses hukum, ketika ada pihak yang dirugikan, maka terdapat 2 (dua) upaya yang dapat dilakukan dengan pidana ataupun gugatan secara perdata untuk membatalkan aktanya atau gugatan

administratif. Apabila ingin melakukan gugatan untuk membatalkan aktanya, maka harus terdapat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bersalah dan selaku pembuat akta mendapat hukuman. Sertifikat yang telah terbalik nama atau telah beralih status kepemilikannya dapat dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan pembatalan sertifikat di PTUN, karena yang menerbitkan sertifikat adalah kantor pertanahan.¹⁰

B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Ditinjau Dari Prespektif Hukum Di Indonesia

Pertanggungjawaban mengandung asas kesalahan (*asas culpabilitas*), yang didasarkan pada keseimbangan monodualistik bahwa asas kesalahan yang berdasarkan pada nilai keadilan sudah Semestinya di selaraskan dengan asas legalitas yang disandarkan pada nilai kepastian. Meskipun konsep tersebut memiliki prinsip bahwasanya sebuah Pertanggungjawaban pidana yang didasarkan pada kesalahan yang jika di kemudian hari ditemukan beberapa hal yang tidak menutup kemungkinan nantinya akan ada pertanggungjawaban pengganti serta pertanggungjawaban yang bersifat ketat. Permasalahan berkaitan dengan kesalahan baik kesalahan berkenaan dengan adanya situasi dan kondisi ataupun berkenaan dengan hukum seperti yang telah dikonsepskan yaitu dengan adanya permintaan maaf dengan demikian pelaku yang dikenai pidana tersebut tidak dipidana kecuali jika kesalahan tersebut pantas untuk dipersalahkan.

Unsur-unsur yang terdapat pada teori pertanggungjawaban hukum merupakan sebuah teori yang bertanggung jawab serta hukum itu sendiri titik pada dasarnya kata tanggung jawab berasal dari imbuhan per serta akhiran an dengan demikian menjadi pertanggungjawaban hal ini berarti sebuah perbuatan bertanggung jawab untuk hal-hal yang patut untuk dipertanggungjawabkan. Henry menyatakan

¹⁰ Dr. Armansyah, SH., MH., wawancara pribadi, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Depok, 28 Juni 2022.

bahwasanya ada dua sebutan pertanggungjawaban yaitu *liability* serta *responsibility*. Berarti bahwa hukum memiliki istilah yang luas yang di dalamnya terkandung makna bahwa sudah dapat disebut sebagai signifikansi yang paling komprehensif karena hampir keseluruhan sifat yang berbahaya ataupun tanggung jawab, mutlak, hontingen atau sejenisnya. Hal ini telah didefinisikan sebagai keseluruhan hutang serta kewajiban.¹¹

Sementara *liability* bermakna komprehensif ataupun luas termasuk hampir keseluruhan sifat yang mengandung risiko ataupun tanggung jawab, yang mutlak, yang bergantung ataupun ada kemungkinan terjadi. *Liability* dapat ditafsirkan sebagai hal yang merujuk pada keseluruhan karakter hak serta kewajiban. Sementara *responsibility* ialah sebuah kewajiban untuk mempertanggungjawabkan ataupun perilaku yang dilaksanakan dalam upaya untuk memperbaiki maupun membayar kerugian maupun kerusakan yang disebabkan karena pihak yang bersangkutan. Seperti pernyataan kewajiban untuk menjawab sebuah tindakan telah dilaksanakan, dan untuk memperbaiki ataupun mengganti rugi berkenaan dengan segala permasalahan yang disebabkan. Diantara kedua hal ini *liability* lebih sering digunakan ketika merujuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat yang disebabkan karena permasalahan yang diperbuat oleh subjek hukum, sementara *responsibility* seringkali ditujukan kepada pertanggungjawaban politik.¹²

Peneliti menggunakan teori pertanggungjawaban hukum dari Hans Kelsen, yang menyatakan bahwa “sanksi atau hukuman dari tindakan yang dilakukan oleh subyek berarti dalam hal itu subyek akan bertanggung jawab dan juga individu juga menyatakan memikul tanggung jawab secara hukum ketika ia melakukan tindakan tertentu dan juga individu tersebut juga memberi pernyataan bertanggung jawab.

¹¹ *Ibid*, hlm.15

¹² Prawira, I. G. B. Y. *Loc.cit*, hlm. 69.

Kemudian Hans Kelsen membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Seorang individu yang bertanggung jawab pada pelanggaran atau tindakan menyimpang dari hukum yang diperbuatnya sendiri atau disebut dengan pertanggungjawaban individu;
- 2) Seseorang yang bertanggung jawab dari suatu tindakan pelanggaran yang diperbuat orang lain atau disebut juga pertanggungjawaban kolektif;
- 3) Seseorang yang bertanggung jawab dari tindakan pelanggaran hukum yang diperbuat dikarenakan alasan kesengajaan melakukan tindakan tersebut serta dengan adanya maksud merugikan hal ini juga di sebut dengan pertanggungjawaban berdasar kesalahan;
- 4) Seseorang yang bertanggung jawab atas tindakan pelanggaran hukum yang diperbuatnya dikarenakan alasan tidak sendaja melakukan tindakan tersebut dan juga tanpa adanya perkiraan apapun atau hal ini disebut juga pertanggungjawaban mutlak.

Pada kasus yang sedang diteliti, RUUR seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli bertanggung jawab secara individu, yaitu ia bertanggung jawab secara pribadi atau sendiri atas pelanggaran yang telah dilakukannya, pelanggaran yang dilakukan dalam kasus ini adalah pemalsuan akta jual beli. Dalam kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerja dengan rasa penuh tanggung jawab. Hal ini telah diatur dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 3 huruf f. Sanksi yang dapat dibebankan kepada PPAT sebagai pejabat umum negara yang memiliki kewenangan membuat akta pertanahan. Pada saat PPAT menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta otentik berkaitan dengan tanah khususnya akta jual beli, ada kalanya dalam pembuatan akta jual beli tersebut terdapat kesalahan. Kesalahan tersebut bisa karena menyangkut persyaratan formil dan persyaratan materil, ataupun kesalahan PPAT yang berakibat akta otentik tersebut menjadi akta dibawah tangan dan tidak menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang

berkepentingan dan hal ini dapat dilakukan karena unsur sengaja dan unsur tidak sengaja oleh PPAT.¹³

Penulis telah melakukan beberapa wawancara dengan ahli Pidana dan beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

Menurut Dr(c) Anggreany Haryani Putri SH.M.M., menjelaskan bahwa pertanggungjawaban seorang PPAT itu sudah tercantum jelas pada Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang peraturan PPAT dimana seorang PPAT yang melanggar kode etik maka akan di cabut izn PPATnya namun dalam hal ini ahli pidana tersebut juga memberikan suatu penjelasan bukan hanya pertanggungjawaban dalam hal profesinya tetapi disini PPAT tersebut sudah terpenuhinya unsur Tindak Pidana yaitu Pasal 264 KUHAP jadi bukan hanya pertanggungjawaban profesinya tetapi pertanggungjawaban Pidananya harus dilaksanakan.

Menurut Dr. Armansyah, SH., MH., yang menyatakan bahwa seorang PPAT dapat bertanggung jawab terhadap hukum baik berupa perdata, pidana ataupun administratif (kode etik). Berdasarkan persidangan yang eksekutorial oleh MPPN, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan secara tidak hormat, sepanjang pidananya terbukti minimal 5 tahun penjara. Jika dilaporkan secara pidana, kemudian menjadi tersangka, di pengadilan menjadi terdakwa hingga akhir persidangan ternyata terbukti bersalah oleh hakim maka disitulah pertanggung jawaban seorang PPAT dalam hal pidana. Apabila tanggung jawab secara perdata, akta jual beli yang menjadi produk PPAT dibatalkan, kemudian menghukum tergugat dalam hal ini PPAT terbukti telah melakukan lalai dalam jabatannya dan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan nya adalah ganti rugi materil atau imateril sesuai dengan petitum penggugat nya sedangkan tanggung jawab administratif ranahnya kode etik hukuman paling berat adalah pemberhentian secara tidak hormat, kewenangan dari administratif ada di tangan majelis dan sifatnya eksekutorial.¹⁴

¹³ Rahardjo, S, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 12.

¹⁴ Dr. Armansyah, SH., MH., wawancara pribadi, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Depok, 28 Juni 2022.

E. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum bagi korban selaku ahli waris dari Tuan N dapat melaporlam RUUR selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Majelis Pembinda dan Pengawas PPAT karena telah melakukan pelanggaran dalam melaksanakan jabatannya, korban juga dapat mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli ke pengadilan negeri setempat dengan RUUR sebagai tergugat. Jika sertifikat telah dibatalkan maka dapat dilanjutkan dengan pembatalan sertifikat atau pembatalan proses peralihan hak ke PTUN.
2. Pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab penuh terhadap akta yang telah dibuatnya, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab mengenai kewenangannya seperti tanggung jawab dari segi perdata, tanggung jawab dari segi pidana, tanggung jawab dari segi administratif atau kode etik yang sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

F. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok, Rajawali Pers, 2018.
- Arba, H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika 2015.
- Azhari, *Hukum Bisnis dalam Era Globalisasi*, Banda Aceh, Percetakan Bandar, 2018.
- Badruzaman, M. A, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta, PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Chazawi, Adam, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002.
- Djamali, Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindi Persada, 2009.

- Effendi, Erdianto, *Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2011.
- Erawati, E, Budiono, H, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.
- _____, Andi, *Terminology Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Jakarta, Konstitusi Press, 2008.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2003.
- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*.
- _____, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- _____, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional*.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*.
- _____, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- _____, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional*.

3. Wawancara

- Wawancara dengan Dr(c) Anggreany Haryani Putri, SH.,MH, Dosen Tetap Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
- Wawancara dengan Dr. Armansyah, SH., MH., Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pancasila.
- Wawancara dengan Artisa Khamelia Ramadiyanti, SH., M.Kn. Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Bekasi.
- Wawancara dengan Sumarni, SH., M.Kn, Notaris dan PPAT Kabupaten Bekasi.