

**PERLINDUNGAN HUKUM AHLI WARIS AKIBAT DARI PEMALSUAN
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT**

Oleh:

Debby Tania, Ade Saptomo

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

debby.tania19@gmail.com

ABSTRAK

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Permen ATR KBPN No.16/2021 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan harus memiliki kecakapan dan kemampuan, khususnya di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Sebagaimana dalam kasus Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt dimana dalam pembuatan akta mengandung unsur pidana oleh PPAT sehingga akta yang dibuatnya merugikan ahli waris. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana Perlindungan Hukum Ahli Waris Akibat Perbuatan PPAT Yang Memalsukan Keterangan Berdasarkan Putusan No. 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt., dan Apa akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Pemalsuan berdasarkan Putusan Perkara No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu berdasarkan data sekunder melalui pendekatan kepustakaan dan disajikan secara deskriptif. Dari Penelitian ini didapatkan simpulan bahwa ahli waris sebagai pihak yang dirugikan wajib mendapatkan perlindungan berupa pembatalan atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dan mendapatkan pemulihan atas kerugian yang dideritanya akibat dibuatnya akta tersebut oleh PPAT. Terhadap kedudukan akta tersebut maka harus dinyatakan batal demi hukum yang dimintakan permohonannya melalui pengadilan.

Kata Kunci: Akta Otentik, PPAT, Ahli Waris, Pemalsuan Akta Otentik.

ABSTRACT

Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration jo. The Ministerial Regulation of ATR KBPN No.16/2021 states that the transfer of land rights through buying and selling can only be registered if an authentic deed made by PPAT proves it. Therefore, as a public official authorized to make deeds regarding land, PPAT must possess the necessary skills and abilities, especially in the field of land, so that the deeds they create do not cause future problems. As in the case of Decision Number 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, where the making of the deed contains criminal elements by PPAT, so that the deed made is detrimental to the heirs. The problem raised in this study is how to provide legal protection to heirs due to PPAT's Act of falsifying information, as per Decision No. 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt., and What are the legal consequences for PPAT that commits Forgery based on Case Decision No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. This research employs a normative juridical research method, which is based on secondary data and a literature approach, and is presented descriptively. From this research, it was concluded that the heirs, as the aggrieved party, are entitled to protection in the form of cancellation of the deed made by PPAT and to recover the losses suffered due to the making of the deed by PPAT. Regarding the position of the deed, it must be declared null and void for the sake of the law that the application is requested through the court.

Keywords: *Authentic Deed, Land Conveyancer (PPAT), Heirs, Falsification of Authentic Deed.*

A. Pendahuluan

Dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik, maka PPAT harus menguasai penuh bidang pertahanan. Karena pada akta otentik akan tertuang secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak yang menjamin kepastian hukum, ketertibam dan perlindungan hukum sehingga apabila terjadi sengketa akta, maka akta otentik akan digunakan sebagai alat bukti yang sempurna.

Pelanggaran yang paling umum dalam proses pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut¹

¹ I Gusti Bagus Yoga Prawira, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah", Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Mataram, (Maret 2016), hlm. 4.

1. Menandatangani akta jual beli sebelum cek bersih atau pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
2. Hanya melakukan cek lisan;
3. Akta jual beli tidak dibacakan secara rinci oleh PPAT tetapi hanya diberikan penjelasan singkat tentang isi akta;
4. Menandatangani akta jual beli sebelum cek bersih atau pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
5. Para pihak tidak menandatangani akta jual beli secara bersamaan;
6. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam proses penandatanganan;
7. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak; dan
8. Saksi- saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam proses penandatanganan akta. Nilai transaksi dalam akta jual beli berbeda.

Apabila PPAT melakukan salah satu pelanggaran di atas, maka akta tersebut akan memiliki konsekuensi hukum yang dinyatakan pembatalannya oleh pengadilan atau akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan, hal itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif.

PPAT harus bertanggung jawab baik secara moral maupun secara hukum jika akta PPAT yang tidak sah dibuat karena kelalaian PPAT atau karena kesengajaan PPAT itu sendiri. Kelalaian PPAT ini dapat timbul disebabkan oleh akibat kelalaian PPAT itu sendiri secara langsung atau secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Tugas PPAT hanya sebatas

memastikan kebenaran data formil saja. Hal ini berdasarkan putusan Mahkamah Agung dari 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, PPAT tidak perlu menyelidiki kebenaran materiil yang ditunjukkan oleh para penghadap²

Terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Fakta hukum sebagaimana adanya PPAT terlibat sebagai pelaku tindak pidana pemalsuan dalam membuat akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, berdasarkan Putusan Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, bahwa Tn. ER, (selanjutnya disebut Terdakwa) didatangi saksi SAK yang akan menyetujui Draft Akta Jual Beli Nomor 1170/2019, tanggal 18 September 2019 atas perintah saksi F selaku PPAT ditemani oleh Tn. RK yakni orang yang mempunyai 6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah yang diperoleh tanpa seizin dan sepengetahuan pemiliknya yakni Almarhum NCIM dan sepakat bahwa Akta Jual Beli yang kepemilikannya menjadi atas nama saksi Tn. RK dan saksi E terhadap kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik yang diperoleh dari hasil kejahatan tersebut. Akibat perbuatan Terdakwa, Korban mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 12.000.000.000 (dua belas milyar rupiah). Diketahui pada Putusan Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, Majelis Hakim menyatakan terhadap Terdakwa secara sah bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan serikat akta otentik dan dikenakan Akibat hukum pidana penjara selama 2 (dua) tahun, sesuai dengan ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dengan unsur-unsur sebagai berikut:

² Unggul Isti dan I Ketut Oka Setiawan, "Keabsahan Akta Jual beli Terhadap Objek Warisan Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Nomor : 21/Pdt.G.2018/PN.Krg)", Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan (Vol. 1 No. 02, Juni 2022), hlm. 611.

1. Unsur barang siapa ;
2. Unsur dengan sengaja orang yang memalsukan, yang menyuruh memalsukan atau yang turut serta melakukan perbuatan itu memalsukan surat otentik

Dalam perkara ini, kedua unsur pidana pemalsuan telah terbukti berdasarkan fakta hukum di persidangan, yaitu, Bahwa dalam perkara ini Jaksa Penuntut Umum telah menghadirkan 2 (dua) orang dipersidangan dengan mangaku bernama Tn. Tn. ER pekerjaan sebagai Notaris/PPAT di Jakarta Barat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa syarat pertama telah terpenuhi karena terdakwa telah mengakui dan memverifikasi identitasnya sebagaimana tercantum dalam surat dakwaan penuntut umum. Bahwa terdakwa mengetahui dan memahami pembuatan draf Akta Jual Beli tidak diperbolehkan dikerjakan oleh orang lain karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut harus dikerjakan oleh Notaris/PPAT itu sendiri yang dalam hal ini harus dikerjakan oleh terdakwa Tn. ER dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut pihak penjual dan pembeli harus dihadapan terdakwa selaku Notaris/PPAT dan oleh karena itu kepada terdakwa Tn. ER dapat dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana.

Penjatuhan Akibat hukum pidana penjara yang diterapkan terhadap PPAT Tn. ER merupakan akibat hukum dalam melakukan tindak pidana pemalsuan dan PPAT Tn. ER dapat mempertanggungjawabkannya secara pidana. Konsep pertanggungjawaban secara pidana tersebut, tidak memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh PPAT Tn. ER dalam perbuatan jual beli atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa, kerugian yang dialami Ahli Waris kurang lebih sebesar Rp. 12.000.000.000 (dua belas milyar rupiah). Ada upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris untuk mengganti kerugian akibat tindak pidana pemalsuan dalam pembuatan akta

jual beli tanah atas milik orang lain yaitu gugatan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa tindakan hukum memiliki akibat hukum. Dalam kasus ini, akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah menyebabkan terciptanya kewajiban dan hak antara penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian tersebut, dan setelah perjanjian tersebut dilaksanakan, hak atas tanah tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah perjanjian jual beli dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, Saksi dan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT sehingga menjadi akta otentik.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti mengajukan rumusan masalah mengenai:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Ahli Waris Akibat Perbuatan PPAT Yang Memalsukan Keterangan Berdasarkan Putusan No. 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt.?
2. Apa akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Pemalsuan berdasarkan Putusan Perkara No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.³

C. Hasil Penelitian

1. Perlindungan Hukum Ahli Waris Akibat Perbuatan PPAT Yang memalsukan Keterangan Berdasarkan Putusan No. 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt.

Perlindungan hukum dalam jual beli hak milik atas tanah, adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan terhadap subyek hukum, baik perlindungan yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik

³ Soerjono Soekanto, (*Pengantar Penelitian Hukum*), (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 11.

yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya itu merupakan jaminan perlindungan yang diberikan Pemerintah kepada warganegaranya, dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, agar tidak terjadi benturan kepentingan antara penjual dan pembeli disatu pihak dengan publik di pihak lainnya. Perlindungan hukum preventif merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehingga harus mendapatkan perhatian yang penuh, sedang perlindungan hukum represif merupakan instrumen di bidang hukum yang diperlukan guna mencari penyelesaian ketika terjadi benturan kepentingan dikemudian hari pasca jual-beli baik bagi penjual maupun bagi pembeli.

Perlindungan hukum secara preventif bagi pemegang sertifikat yaitu berupa aturan-aturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan masalah tanah dan sertifikat tanah. Dalam hal ini Undang-Undang yang terkait telah menetapkan aturan- aturan hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa tanah, dan sebagai dasar atau landasan dalam memberikan perlindungan hukum itu sendiri.

Salah satu pasal yang menyatakan untuk memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat yaitu Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang menyebutkan:⁴

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

⁴ Indonesia (a), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2).

Akta jual beli tanah dibuat oleh PPAT, sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas hak milik atas satuan rumah susun”. Ketentuan pembuatan akta jual beli terdapat dalam Pasal 38 ayat (1) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Meskipun telah diatur sedemikian rupa pada kenyataannya banyak sekali pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan pihak yang membuat perjanjian ataupun pihak PPAT dalam proses perjanjian jual beli, dalam hal ini adalah perjanjian jual beli tanah.

Salah satu contoh sebagai fakta hukum terkait adanya pemalsuan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli atas tanah, berdasarkan Putusan Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt yang menyatakan terdakwa Tn. ER, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat otentik” dalam pembuatan akta jual beli terdakwa Tn. ER mengetahui dan memahami pembuatan draf Akta Jual Beli tidak diperbolehkan dikerjakan oleh orang lain karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut harus dikerjakan oleh PPAT itu sendiri yang dalam hal ini harus dikerjakan oleh terdakwa Tn. ER dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut pihak penjual dan pembeli harus dihadapan terdakwa selaku PPAT.

Perbuatan PPAT Tn. ER ini secara sah telah melakukan perbuatan hukum tindak pidana pemalsuan dengan melanggar ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP. Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan akibat PPAT melakukan tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam jual beli tanah dikaitkan dengan teori perlindungan hukum oleh Philpus M. Handjon meliputi 2 (dua) hal, yakni:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini masyarakat akan diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum adanya keputusan pemerintah yang berbentuk definitif, artinya terkait dengan keputusan pemerintah masyarakat diwajibkan untuk sadar bahwa sebagai warga negara memiliki hak untuk ikut andil dalam pembentukan hukum. Pada penelitian ini, bentuk perlindungan hukum yang dapat mencegah terjadinya tindak pidana pemalsuan surat akta otentik dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT, yakni dengan adanya kesadaran hukum pada masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini Pewaris di dalam pewarisan hukum perdata dikenal asas *le mort saisit levif*, yaitu setelah meninggalnya pewaris maka demi hukum dan seketika itu juga telah terjadi peralihan hak dan kewajibannya kepada ahli waris. Selain itu, PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian. Sebagaimana pada Putusan Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, PPAT Tn. ER pada Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang- kurangnya 2 (dua)

orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang bertumpu kepada segala tindakan yang dilakukan untuk menindak pelaku pidana, yang termasuk pada upaya represif adalah rangkaian upaya atau tindakan dimulai dari penyelidikan, penindakan, pemeriksaan, dan penyerahan penuntut umum untuk dihadapkan di muka persidangan. Jika dihubungkan dengan perlindungan hukum represif, yaitu menggunakan instrument Akibat hukum dan hukuman, Akibat hukum tersebut merupakan akibat atas pelanggaran hukum pidana yang dilakukan oleh PPAT. Sebagaimana pada Putusan Perkara Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.BrT yang telah dilakukan oleh Jaksa Penuntut Umum berdasarkan laporan dari Ahli Waris dengan menuntut PPAT pada Putusan Perkara Majelis Hakim pada perkara ini telah menyatakan dan memutuskan terhadap PPAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersamasama turut melakukan pemalsuan surat otentik dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun, denda Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) namun apabila denda tidak dibayar maka diganti dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan.

Upaya hukum lainnya yang dapat dilakukan pihak ahli waris CIM yang mengalami kerugian akibat jual beli tanah tersebut, dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan isi gugatan mengenai: pembatalan akta jual beli beserta ganti rugi berupa biaya,

rugi, Bunga kepada PPAT ER. Berdasarkan hal tersebut maka konsep perlindungan hukum haruslah tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari keberagaman hubungan yang terjadi di masyarakat. Hubungan antar masyarakat melahirkan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan dari masing-masing masyarakat. Dengan adanya keberagaman hubungan hukum tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan-kekacauan di dalam masyarakat⁵.

Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk manusia dalam bertingkah laku dalam hubungannya dalam masyarakat. Hukum juga sebagai petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak. Hukum juga memberikan petunjuk mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatu dapat berjalan tertib dan teratur. Hal tersebut dimungkinkan karena hukum memiliki sifat dan waktu mengatur tungkah laku manusia serta mempunyai ciri memerintah dan melarang begitu pula hukum dapat memaksa agar hukum itu dapat ditaati oleh anggota masyarakat⁶.

2. Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Melakukan Pemalsuan Berdasarkan Putusan Perkara No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt

Setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya karena peralihan hak tersebut berkaitan erat dengan kepastian hukum dan memerlukan bukti yang menunjukkan peralihan hak tersebut. Peralihan hak harus didokumentasikan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat

⁵ CST. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), hlm. 40.

⁶ *Ibid*

yang berwenang dan harus didaftarkan pada lembaga yang berwenang, seperti Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperolehnya dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak. Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan mengawasi PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang sifatnya preventif dan represif yang tujuannya agar PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sehingga apabila PPAT melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka akan , ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua jenis peristiwa hukum: peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau pembagian hak bersama. Sedangkan Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya karena meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris.

Seorang PPAT dapat melakukan kesalahan saat menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, terutama terkait dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Kesalahan ini dapat menyebabkan pelanggaran persyaratan formil maupun materil, misalnya kesalahan yang menyebabkan PPAT tidak dapat membuat akta asli, yang mengurangi

otensitas akta tersebut atau membuat akta tersebut tidak lagi berfungsi sebagai alat bukti yang lengkap dan sempurna.⁷

Dalam jual beli tanah, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Yang pertama adalah syarat materil, yaitu penjual tidak memiliki hak atas tanah yang dijual, pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik, atau jika tanah yang diperjualbelikan dalam sengketa, jual beli tidak sah. Yang kedua adalah syarat formil, yaitu transaksi harus dilakukan di hadapan PPAT.

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

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

Jika akta PPAT dibuat berdasarkan keterangan palsu oleh para pihak, akta tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT. Ini termasuk salah satu jenis pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban yang tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No.2/2018. Pemberian Akibat hukum administratif yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berdasarkan Pasal 13 Permen ATR/BPN No.2/2018, dapat berupa

1. Teguran tertulis;

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.58.

2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

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

Sebagai konsekuensi dari tindakan yang dilakukan oleh PPAT tersebut di atas, aspek formal dari akta jual beli PPAT digunakan sebagai dasar atau batasan untuk memintakan pertanggungjawaban pidana melalui pemidanaan PPAT, seperti yang disebutkan di bawah ini:

1. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran PPAT ER.) bahwa akta jual

beli yang dibuatnya tidak ditandatangani dihadapan PPAT;

2. PPAT ER. secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan tindak pidana

D. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum ahli waris akibat perbuatan ppap yang memalsukan keterangan berdasarkan putusan No. 250/Pid.B/2022/PN Jkt.Br., antara lain secara represif yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan ganti kerugian dengan dasar telah menderita kerugian dengan total seluruhnya Rp12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah).
2. Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan Pemalsuan berdasarkan Putusan Perkara No. 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br., yakni:
 - a. Sanksi Pidana
Tn. ER. dengan sengaja atau disadari bekerja sama dengan klien maka PPAT tersebut bertanggung jawab secara pribadi karena unsur memasukkan keterangan palsu tersebut bersumber pada kehendak dan/atau keinginan dari diri PPAT itu sendiri dan PPAT itu dapat dimintai pertanggungjawaban pidana berdasarkan KUHP dengan hukuman penjara paling lama 6 (enam) tahun.
 - b. Sanksi Perdata
Tn. ER. dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas akta jual beli yang telah dibuat olehnya jika ada kerugian yang dialami salah satu pihak sebagai akibat dari akta tersebut. Pertanggungjawaban perdata ini terkait dengan kelalaian, kealpaan, atau kesengajaan PPAT dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan persyaratan formil dan syarat-syaratnya.

c. Sanksi Administratif

Pemberian Sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berdasarkan Pasal 13 Permen ATR/BPN No.2/2018, dapat berupa:

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

E. Daftar Pustaka

1. Buku

Prawira, I Gusti Bagus Yoga. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Maret 2016.

CST. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 2009 .

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2009.

Gassanova Farah Diba, Wira Franciska, Felicitas Sri Marniati, JOURNAL OF LEGAL RESEARCH Volume 4, Issue 2 (2022), pp. 427-440 .

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2019.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 3.