PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP TINDAK PIDANA PEMALSUAN DOKUMEN

Oleh

Ainun Desmarini

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Lina Maulidiana

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Muhamad Rusjana

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Naskah diterima : 15 Januari 2021

Naskah diterbitkan : 30 Juli 2021

Abstract

The Land Deed Making Officer in carrying out his duties and positions must remain scrupulous so as not to encounter problems that could endanger his profession. There have been cases of forgery of identity cards, certificates and documents. In order to prevent things from harming the notary, you can check the identity cards even though the notary is not required to carry out a material test of the contents of the identity cards but to avoid misuse of the use of the identity cards, besides that the certificate can be checked at the local National Land Agency. The inclusion of this information is very important because the personal identity that is included with the data attached such as a identity cards will be a Notary's reference in making an authentic deed.

The research method in this scientific paper uses a normative and empirical approach, the data used are secondary data and primary data. The study was conducted using library research and field studies, the data analysis used was qualitative.

The results of this study answer that legal protection for The Land Deed Making Officer in the implementation of buying and selling land in the event that there are documents that are falsified by the applicant is to emphasize a preventive pattern, namely by paying attention to the principles of prudence, thoroughness, and upholding honesty, morality and not forgetting professionalism. Completion of the criminal act of forging documents in the sale and purchase of land, which in this case was carried out by the Land Deed Making Officer appeared, could be criminally charged with ordering to enter false identity statements, documents, false data to the Land Deed Making Officer into an authentic deed. The PPAT which has carried out its duties and obligations as mentioned above cannot/in the sense that it is not justified according to law to be responsible for the deed of the parties/partij deed made

Suggestions from the author, The Land Deed Making Officer in carrying out their duties should work with full responsibility, independently, honestly, impartially, and always based on high morality and integrity towards the profession and position as The Land Deed Making Officer. And the judge should have imposed a higher sentence because the crime was committed by a state official in order to provide a deterrent effect for others.

Keywords: Legal Protection, Land Deed Officials, Document Forgery.

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus tetap teliti supaya tidak menemui masalah yang dapat membahayakan profesinya. Pernah terjadi kasus pemalsuan Kartu Tanda Penduduk (KTP), sertifikat dan dokumen. Agar tidak terjadi hal-hal dapat merugikan notaris, maka bisa dilakukan pengecekan terhadap KTP meskipun notaris tidak ada keharusan melakukan uji materiil terhadap Isi KTP tetapi untuk menghindari penyalahgunaan pemakaian KTP, selain itu sertifikat dapat dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pencantuman keterangan ini menjadi sangat penting karena dari identitas diri yang dicantumkan dengan data yang dilampirkan seperti KTP akan menjadi acuan Notaris dalam pembuatan akta otentik.

Metode penelitian dalam tulisan ilmiah ini menggunakan pendekatan normatif dan empiris, data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Studi yang dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi lapangan, analisis data yang digunakan adalah kualitatif.

Hasil penelitian ini menjawab bahwa Perlindungan hukum terhadap PPAT pada pelaksanaan jual beli tanah dalam hal adanya dokumen yang dipalsukan oleh pemohon adalah menekankan pola preventif yaitu dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi kejujuran, moralitas serta tidak melupakan profesionalitas. Penyelesaian tindak pidana pemalsuan dokumen dalam jual beli tanah yang dalam hal ini dilakukan oleh penghadap PPAT bisa dijatuhi pidana telah menyuruh memasukan keterangan palsu identitas, dokumen, data palsu kepada PPAT kedalam akta otentik. PPAT yang telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas tidak bisa/dalam arti tidak dibenarkan menurut hukum untuk mempertanggungjawabkan atas akta para pihak/*partij akte* yang dibuat

Saran dari penulis, PPAT dalam menjalankan tugasnya hendaknya bekerja dengan penuh rasa tanggungjawab, mandiri, jujur, tidak berpihak, dan selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT. Dan seharusnya hakim menjatuhkan hukuman yang lebih tinggi karena kejahatan dilakukan oleh pejabat Negara agar memberikan efek jera bagi yang lain.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pemalsuan Dokumen.

I. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus tetap teliti supaya tidak menemui masalah yang dapat membahayakan profesinya. Pernah terjadi kasus pemalsuan Kartu Tanda Penduduk (KTP), sertifikat dan dokumen. Agar tidak terjadi hal-hal dapat merugikan PPAT, maka bisa dilakukan pengecekan terhadap KTP meskipun PPAT tidak ada keharusan melakukan uji materiil terhadap Isi KTP tetapi untuk menghindari penyalahgunaan pemakaian KTP, selain itu sertifikat dapat dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pencantuman keterangan ini menjadi sangat penting karena dari identitas diri yang dicantumkan dengan data yang dilampirkan seperti KTP akan menjadi acuan PPAT dalam pembuatan akta otentik.¹

PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan PPAT (UUJN) yaitu “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.” serta dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Perkebun Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.” PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT.²

Perolehan hak atas tanah dihadapan PPAT memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya, salah satunya adalah perbuatan jual beli, dalam hal perolehan tersebut

---

¹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi PPAT*, Jakarta, Dunia Cerdas, 2013, hlm. 4.

² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban PPAT dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2014, hlm. 66.

melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan PPAT guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Pengenalan penghadap dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah penghadap tersebut merupakan pihak yang cakap dan juga berwenang melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta, serta memiliki kompetensi untuk itu. Selain itu adalah untuk memastikan kebenaran identitas penghadap sebagai subjek dalam akta merupakan data identitas yang valid dan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek perjanjian.³ Apabila salah satu aspek tersebut tidak terpenuhi atau tidak sah, maka perbuatan hukum menjadi tidak sah dan akta tersebut menjadi cacat hukum kemudian oleh karenanya tidak sah sebagai akta autentik. Sehingga dengan demikian pengenalan penghadap ini wajib dilakukan oleh PPAT.

Pada praktiknya, meskipun pengenalan wajib dilakukan, terdapat banyak permasalahan hukum akta PPAT yang disebabkan adanya identitas, dokumen, surat atau keterangan palsu yang kemudian menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Seperti terdapat kasus jual beli tanah di Bandar Lampung adanya pemalsuan identitas penghadap yakni Kartu Tanda Penduduk KTP yang sebelumnya tidak diketahui oleh PPAT. Sampai adanya gugatan dari pihak lain yang berkepentingan karena merasa tidak pernah memberikan persetujuan jual beli tanah. Sedangkan PPAT tidak dikenai sanksi apapun dengan alasan kebenaran yang dipakai oleh PPAT adalah kebenaran formiil bukan kebenaran materiiil.

PPAT sebenarnya bisa dikenai dua jenis sanksi yaitu sanksi pidana jika terbukti PPAT melakukan kesengajaan dalam pembuatan akta otentik dengan pemalsuan identitas penghadap dan sanksi perdata serta

---

³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op,Cit*, hlm. 24

administratif. Ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Jabatan PPAT tidak menjelaskan mengenai saknsi pidana, akan tetapi hanya mengatur mengenai tindakan hukum yang diambil jika ada PPAT yang melakukan perbuatan pemalsuan baik itu kelalaian ataupun kesengajaan yang kemudian dapat berimbas kepada kekuatan hukum akta otentik yang dibuat.⁴

Profesi PPAT sangat rentan terhadap tindakan hukum. Yang dapat mempengaruhi kinerja PPAT bisa faktor internal maupun eksternal. PPAT yang tidak teliti, melanggar kode etik dalam menjalankan profesinya sangat berpotensi PPAT menimbulkan kesalahan dalam pembuatan akta. Sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi PPAT riskan terkena jeratan hukum adalah seperti norma yang berlaku di masyarakat dimana PPAT seringkali dihadapkan pada dokumen-dokumen yang palsu yang bisa berkonsekuensi hukum bagi pemiliknya. Peran hukum merupakan solusi sangat penting yang adil bagi semua pihak yang bersengketa, terutama menyelesaikan sengketa pertanahan secara hukum hal ini dapat ditempuh melalui instrumen hukum perdata, hukum administrasi maupun hukum pidana.⁵

Sehingga sangat menarik untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT pada pelaksanaan jual beli tanah dalam hal adanya dokumen yang dipalsukan oleh pemohon serta faktor penghambat perlindungan hukum terhadap PPAT pada pelaksanaan jual beli tanah dalam hal adanya dokumen yang dipalsukan oleh pemohon.

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan Normaitf yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti

---

⁴ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op.Cit*, hlm. 32

⁵ Raja Agung Kusuma A.R Caropeboka, *Reformasi Agraria Dulu dan Kini Untuk Kepentingan Masyarakat*, Lampung, Aura, 2020 hlm. 120

dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁶

Pendekatan Empiris, yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Jenis penelitian hukum ini bersifat deskriptif analisis, maka jenis data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer.⁷ Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara membaca, mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, kamus, dan literatur lain yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas.⁸ Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan yaitu data dari Reskrim Polresta Bandar Lampung dan PPAT Wilayah Kerja Bandar Lampung.

Analisis data adalah memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada pada perlindungan hukum terhadap PPAT pada pelaksanaan jual beli tanah dalam hal adanya dokumen yang dipalsukan oleh pemohon di Reskrim Polresta Bandar Lampung dan PPAT Wilayah Kerja Bandar Lampung. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

---

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14.

⁷ *Ibid*, hlm. 37

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung, Alfabeta, 2009, Cet. Ke 8, hlm. 137.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap PPAT Pada Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dalam Hal Adanya Dokumen Yang Dipalsukan Oleh Pemohon

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran hukum kepadanya dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 62 mengenai sanksi menyatakan: “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”⁹

Ketentuan mengenai tugas PPAT tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Menurut ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa pembuatan akta tidak hanya cukup sekedar “dihadiri” saja oleh para pihak, tetapi dibacakan dan dijelaskan isi aktanya kepada pihak dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang juga turut membubuhkan tanda tangannya dalam akta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diatur bahwa jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar-Menukar;
- c. Akta Hibah;

---

⁹ Wawancara penulis dengan Dita selaku Karyawan PPAT Nanik Maryani.SH, tanggal 23 Februari 2021.

- d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam persiapan pembuatan akta, dalam hal ini sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.¹⁰

Pemeriksaan sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

Apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat” “Telah diperiksa dan disesuaikan dengan daftar di Kantor Pertanahan”.

Pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan, sedang pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT..(nama PPAT yang bersangkutan, telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang

---

¹⁰ Wawancara penulis dengan Dita selaku Karyawan PPAT Nanik Maryani.SH, tanggal 23 Februari 2021.

bersangkutan. Pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Sedang penerbitan SKPT dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.¹¹ Selanjutnya diatur bahwa sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan:

- a. Dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c. Menyadari bahwa apabila pernyataan tidak benar maka tanah kelebihan maksimum atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
- d. Bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

Dalam hal ini PPAT Nanik Maryani.SH pernah mengalami pemalsuan Dokumen berbentuk KTP yang tertera status perkawinannya Belum Menikah, sehingga pada saat penandatanganan penjual tidak perlu membawa pasangannya dan mendapatkan persetujuan dari pihak manapun, namun pada saat penandatanganan selesai beberapa hari kemudian datang seseorang yang menerangkan bahwa dirinya adalah Istri yang Sah dari Pihak penjual dan masih tercatat sebagai pasangan yang sah menurut Negara Republik Indonesia, sehingga Pejabat Pembuat Akta tanah menghentikan Proses tersebut dan meminta kedua belah pihak untuk menyelesaikan terlebih dahulu permasalahan yang terjadi sampai terjadi mufakat antara kedua belah pihak. Permasalahan tersebut kemudian tidak dibawa ke jalur Hukum oleh kedua belah pihak dan memilih jalan damai atau musyawarah.¹²

---

¹¹ Wawancara penulis Dita selaku karyawan PPAT Nanik Maryani.SH, tanggal 23 Februari 2021.

¹² Wawancara penulis dengan Dita selaku Karyawan PPAT Nanik Maryani.SH, tanggal 23 Februari 2021.

harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. 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.¹³

Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya yang diterima, kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut. Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas tanah penerima hak. Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari. Dalam hal ini kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan hak tersebut. Selanjutnya diatur bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT

---

¹³ *Ibid*

tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir. Penerapan sanksi kepada PPAT sehubungan dengan kewajiban PPAT dalam pembuatan akta, baik terhadap syarat-syarat pembuatan akta PPAT maupun kewajiban menyampaikan akta tersebut ke kantor Pertanahan. Dalam praktek, PPAT yang dikenakan sanksi atas tindakan pelanggaran yang dilakukannya dalam pembuatan akta dan penyampaian akta relatif sedikit, hal ini terjadi karena selain kesadaran dari PPAT itu sendiri juga pembinaan yang dilakukan secara rutin baik oleh instansi Badan Pertanahan Nasional maupun organisasi jabatan (IPPAT).

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan

sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

Meskipun PPAT memiliki hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, karena jabatannya ia wajib merahasiakan, hendaknya PPAT perlu mempertimbangkan dengan sebaik-baiknya sebelum ia memutuskan untuk menggunakan Kewajiban Ingkar (*Verschoning-splicht*) dan Hak Ingkar (*Verschoningsrecht*) atau tidak, karena sebagai saksi PPAT diharapkan dapat membantu mengusut perkara yang sedang diperiksa, disamping itu terdapat pengecualian apabila menurut undang-undang diperintahkan untuk menggugurkan Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplacin*) dan Hak Ingkar (*Verschoningsrecla*) tersebut.

Jabatan PPAT adalah jabatan kepercayaan dan oleh karenanya itu seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya sebagai seorang kepercayaan. PPAT berkewajiban untuk merahasiakan semua isi akta-akta yang dibuat dihadapannya yang menurut sifatnya dan berdasarkan peraturan perundang-undangan diharuskan untuk dirahasiakan

Ketika PPAT dipanggil atau diminta oleh Penyidik untuk bersaksi atau memberikan keterangan berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya, adalah menjadi kewajiban hukum PPAT untuk memenuhi hal tersebut. Kemudian Kewajiban Ingkar (*Verschoningsplicht*) dipergunakan pada saat PPAT memenuhi panggilan ke hadapan penyidik, PPAT dapat menyatakan akan menggunakan Kewajiban Ingkarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) PJPPAT Jo. Pasal 34 ayat (1) Perka BPN 1/2006. Pernyataan menggunakan Kewajiban Ingkar tersebut akan dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Pernyataan menggunakan kewajiban ingkar tersebut semata-mata menjalankan perintah PJPPAT, sehingga tidak perlu disertai alasan apapun.

2. Penyelesaian Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Dalam Jual Beli Tanah

Disadari atau tidak setiap akta yang dibuat dihadapan PPAT mengandung adanya pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban itu tidak hanya satu melainkan ada 4 (empat) jenis, yaitu: pertanggungjawaban administrasi, pertanggungjawaban etika, pertanggungjawaban per-data dan pertanggungjawaban pidana. Diantara empat jenis pertanggungjawaban itu, yang paling berat dan rumit adalah pertanggung-jawaban pidana. Dikatakan demikian oleh karena pertanggungjawaban pidana menyangkut kepentingan hukum publik. Seperti telah disinggung di atas bahwa akta PPAT adalah alat bukti otentik tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebagai alat bukti disini tidak saja sebagai bukti untuk syarat pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah pada kantor pertanahan, melainkan juga yang terpenting adalah sebagai alat bukti hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1866 KUHPerdara Indonesia dan pasal 184 ayat (1) butir c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).¹⁴

Suatu akta otentik harus dapat memberikan diantara para pihak dan segenap ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya (Pasal 1870 KUH Perdata). Begitupula halnya dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Hanya saja PPAT hanya dapat menjamin kebenaran formal dari akta yang dibuat dihadapannya, oleh karena akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah akta pihak (*partij akte*). Sebagai akta pihak, PPAT hanya merumuskan (*relatering*) kehendak para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan/atau

---

¹⁴Dilmilmanado, (<https://dilmilmanado.go.id/getFile.php?file=Alat%20Bukti%20dan%20Barang%20Bukti.pdf>), Diakses pada 23 Februari 2021

Satuan Rumah Susun. Dalam suatu format akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 4 UU Nomor 4 Tahun 1996. Sedangkan mengenai substansi dan materi akta sepenuhnya kewenangan para pihak untuk menentukan sesuai kesepakatan mereka bersama. PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk menyatakan kebenaran kehadiran para pihak atau kuasanya dalam akta yang dibuatnya, menguji kebenaran formal dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan, dan menanyakan apakah perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta tersebut telah dilakukan oleh para pihak.¹⁵

Selebihnya tugas PPAT adalah mengisi dan melengkapi bagian kepala dan akhir akta. Apabila PPAT sampai menjamah hal-hal diluar itu dan menuangkannya dalam akta yang dibuatnya, maka sanksi pidana sebagai wujud pertanggungjawaban pidana telah menanti sang PPAT. Bilamana daripadanya timbul kerugian bagi salah satu atau kedua belah pihak, maupun bagi pihak ketiga.

Untuk menentukan kemampuan bertanggungjawab secara pidana ini ada 2 (dua) faktor, yaitu: faktor akal dan faktor kehendak. Akal, yaitu dapat membedakan antara perbuatan yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan. Sedangkan kehendak, diartikan dapat menyesuaikan tingkah lakunya dengan keinsyafan atas mana diperbolehkan dan mana yang tidak. Orang tidak mungkin dipertanggungjawabkan dan dijatuhi pidana kalau tidak melakukan perbuatan pidana. Akan tetapi meskipun ia melakukan perbuatan pidana, tidaklah selalu ia dapat dipidana. Orang yang melakukan perbuatan pidana akan dipidana apabila ia mempunyai kesalahan. Seseorang dikatakan mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan pidana, dilihat dari segi masyarakat dia dapat dicela karenanya. Sebab dianggap dapat berbuat lain jika memang tidak ingin berbuat demikian. Tentu demikian pula halnya dengan seorang

---

¹⁵ *ibid*

PPAT, ia tidak akan dipertanggungjawabkan dan dijatuhi pidana jika tidak melakukan perbuatan pidana dan mempunyai kesalahan.¹⁶

Dalam kesehariannya, pekerjaan seorang PPAT adalah membuat akta-akta PPAT bagi pihak-pihak yang membutuhkannya. Dengan kata lain, hasil pekerjaan seorang PPAT adalah akta. Apabila akta yang dibuat PPAT ini menimbulkan akibat pidana, maka munculah apa yang disebut perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana tadi. Dalam hal yang demikian, perbuatan pidana yang umum ditimpakan kepada PPAT adalah pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dan diancam pidana dalam Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Ancaman hukumnya tidak ringan: 6 (enam) tahun pidana penjara. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (4) huruf a KUHP, terhadap seseorang (tersangka /terdakwa) yang diancam pidana 5 (lima) tahun atau lebih dapat dikenakan penahanan:

Yang dimaksud dengan membuat surat palsu dalam pasal tersebut ialah membuat yang isinya bukan semestinya (tidak benar), atau membuat surat sedemikian rupa sehingga menunjukkan asal surat itu yang tidak benar. Memalsu tandatangan termasuk pengertian memalsu surat dalam pasal ini. Unsur yang terpenting dari pasal ini adalah adanya kerugian yang ditimbulkan daripadanya. Yang dimaksud dengan “kerugian” disini tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan adanya kerugian saja sudah cukup. Dengan demikian, akta PPAT yang dibuat dengan memenuhi salah satu dari hal-hal sebagaimana dimaksud dalam butir a-g di atas, dapat dikatakan telah memenuhi unsur-unsur Pasal 263 ayat (1) KUHP tersebut.

Oleh karena akta PPAT tersebut dapat menerbitkan adanya sesuatu hak bagi salah satu pihak, dan menimbulkan kerugian atau kemungkinan kerugian bagi pihak lainnya. Atau bahkan dalam hal pencantuman harga jual beli dalam akta sebagaimana dimaksud dalam butir e di atas. Yang

---

¹⁶ Roeslan, Saleh., *Perbuatan Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana: Dua Pengertian Dalam Hukum Pidana, Aksara Baru, Jakarta, 1983*

ditekan sedemikian rupa sehingga menyebabkan Bea Perolehan Hak atas tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang seharusnya terhutang menjadi jauh berkurang, juga telah menimbulkan kerugian bagi keuangan negara. Disamping hal yang diuraikan di atas, yang lebih jamak terjadi ialah PPAT dipanggil sebagai saksi dalam kaitannya dengan akta yang dibuat dihadapannya. Saksi adalah orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan peradilan tentang suatu perkara pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri, dan ia alami sendiri (Pasal 1 angka 26 KUHAP).¹⁷

Apabila seseorang dipanggil sebagai saksi dalam suatu perkara pidana, maka ia wajib memenuhi panggilan tersebut. Begitupula halnya dengan PPAT. Barangsiapa dipanggil menurut undang-undang untuk menjadi saksi dalam suatu perkara pidana dengan sengaja tidak memenuhinya, maka dihukum penjara selama-lamanya sembilan bulan (Pasal 224 KUH Pidana). Apabila seseorang dengan melawan hak tidak datang sesudah dipanggil menurut undang-undang untuk menjadi saksi, dihukum denda sebanyak-banyaknya Rp. 900,- (Pasal 522 KUH Pidana). Pengertian “melawan hak” dalam pasal ini, artinya perbuatan itu tidak perlu dilakukan dengan sengaja, sudah cukup misalnya karena lalai, lupa, kurang perhatian. Dengan demikian jelas perbedaan kedua pasal tersebut. Apabila tidak memenuhi panggilan sebagai saksi tersebut dilakukan dengan sengaja, maka dikenakan Pasal 224 KUH Pidana, sedangkan apabila karena lalai, lupa, kurang perhatian, dikenakan Pasal 522 KUH Pidana. Yang pertama merupakan tindak pidana kejahatan, sedangkan yang kedua merupakan tindak pidana pelanggaran.¹⁸

Jika seorang penyidik atau penuntut umum memanggil seseorang sebagai saksi, dan saksi tersebut tidak hadir, maka ia akan dipanggil sekali lagi. Apabila setelah dipanggil dua kali, tidak juga hadir, maka ia dapat

---

¹⁷ Wawancara penulis dengan Aipda Eko Prasetyo selaku Kanit Harda Reskrim Polresta Bandar Lampung, tanggal 23 Februari 2021.

¹⁸ Wawancara penulis dengan Aipda Eko Prasetyo selaku Kanit Harda Reskrim Polresta Bandar Lampung, tanggal 23 Februari 2021.

dikatakan telah menghalang-halangi, merintang atau bahkan menggagalkan pemeriksaan suatu perkara pidana, sehingga terhadapnya diancam hukuman penjara selama-lamanya empat bulan dua minggu atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 9.000,- (Pasal 216 KUHP). Dalam hal yang demikian, terhadapnya dapat diperintahkan untuk ditangkap guna dihadirkan secara paksa ke depan penyidik, atau penuntut umum. Jika ketika ditangkap ia melakukan perlawanan fisik, dengan kekerasan atau ancaman kekerasan, maka terhadapnya dapat dikenakan Pasal 212 KUHP, dengan ancaman hukuman penjara selama lamanya satu tahun empat bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 4.500,- Terhadap PPAT pun ketentuan pasal-pasal KUH Pidana tersebut berlaku. Apabila PPAT tidak ingin memberi kesaksian mengenai akta yang dibuat dihadapannya dengan alasan menjaga kerahasiaan aktanya sebagaimana amanat sumpah jabatan PPAT, itu dapat dibenarkan, sebab PPAT sebagaimana halnya seorang PPAT mempunyai apa yang disebut dengan hak ingkar (*verschoningsrecht*). Akan tetapi ketika seorang PPAT dipanggil sebagai saksi suatu perkara pidana, maka ia tetap harus hadir dihadapan penyidik/penuntut umum/hakim dan dihadapan mereka ini ia meminta untuk dibebaskan dari kewajiban memberi kesaksian.¹⁹

Sehubungan dengan hal dimaksud, dituntutnya PPAT dalam kasus pemalsuan akta otentik dikarenakan kurang kehati-hatian dan ketelitiannya dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Sehingga PPAT ini disebut sebagai pihak yang membantu dan mengetahui adanya pemalsuan surat apabila memenuhi unsur-unsur perbuatan pidana. Oleh karena dalam Hukum Acara Pidana, pada akta PPAT melekat nilai pembuktian, artinya pada akta PPAT tidak melekat kekuatan yang mengikat dimana Hakim bebas menilai kekuatan pembuktian pada akta PPAT karena batas minimal pembuktian dalam hukum acara pidana adalah sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti yang sah (pasal 183

---

¹⁹ Wawancara penulis dengan Aipda Eko Prasetyo selaku Kanit Harda Reskrim Polresta Bandar Lampung, tanggal 23 Februari 2021.

KUHAP). Dari segi formal, akta PPAT adalah alat bukti surat yang sah dan sempurna sedangkan dari segi materiil alat bukti surat tidak dapat berdiri sendiri harus dibantu dengan minimal satu alat bukti lain yang sah guna memenuhi hukum pembuktian.²⁰ Oleh karenanya, PPAT dalam membuat akta PPAT (akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna) perlu sifat kehati-hatian dan ketelitian dengan cara memperdalam lebih dari apa yang dikemukakan para pihak disesuaikan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan.

Namun penyelesaian tindak pidana pemalsuan dokumen dalam jual beli tanah yang dalam hal ini dilakukan oleh penghadap PPAT bisa dijatuhi pidana telah menyuruh memasukan keterangan palsu identitas, dokumen, data palsu kepada PPAT kedalam akta otentik. PPAT yang telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas tidak bisa/dalam arti tidak dibenarkan menurut hukum untuk mempertanggungjawabkan atas akta para pihak/partij akte yang dibuat.

IV. PENUTUP

Perlindungan hukum terhadap PPAT pada pelaksanaan jual beli tanah dalam hal adanya dokumen yang dipalsukan oleh pemohon adalah menekankan pola preventif yaitu dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi kejujuran, moralitas serta tidak melupakan profesionalitas.

Penyelesaian tindak pidana pemalsuan dokumen dalam jual beli tanah yang dalam hal ini dilakukan oleh penghadap PPAT bisa dijatuhi pidana telah menyuruh memasukan keterangan palsu identitas, dokumen, data palsu kepada PPAT kedalam akta otentik. PPAT yang telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas tidak bisa/dalam arti tidak dibenarkan menurut hukum untuk mempertanggungjawabkan atas akta para pihak/partij akte yang dibuat.

---

²⁰ Wawancara penulis dengan Aipda Eko Prasetyo selaku Kanit Harda Reskrim Polresta Bandar Lampung, tanggal 23 Februari 2021.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Caropeboka Agung Kusuma A.R, 2020, *Reformasi Agraria Dulu dan Kini Untuk Kepentingan Masyarakat*, Lampung, Aura
- Chazawi, Adami, 2001, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Chazawi, Adami, 2009, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta, Rajawali Pers
- CST Kansil, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi PPAT*, Jakarta, Dunia Cerdas.
- Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Anwar, Moch, 1986, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II) Jilid I*, Jakarta, Alumni.
- Rosidah, Nikmah, 2011, *Asas-asas Hukum Pidana*, Semarang: Penerbit Pustaka Magister Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta. Kencana
- M. Hadjon, Phillipus *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2014, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers
- Soekanto, Soerjono, 2012 *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta, Rarajawali Press
- Wiryono Prodjodikoro, 2003, *Tindak-tindak Pidana Tertentu Di Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama