

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 16 Agustus 2023, Revised: 2 September 2023, Publish: 4 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Tindakan Pemalsuan Data pada Akta Jual Beli oleh Penghadap

Reza Sri Maulani¹, Ismansyah², Syofiarti³

¹⁾ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: rezasrimaulani@gmail.com

²⁾ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³⁾ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: rezasrimaulani@gmail.com

Abstract: *Land Deed Making Officer is a general official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal deeds regarding land rights or property rights to flats. One of the deeds made by the Land Deed Maker Officer is the sale and purchase deed. In making a sale and purchase deed, it is not uncommon to be disputed by parties or other third parties who feel aggrieved by the deed because of alleged falsification of data on the deed, causing the Land Deed Making Officer to be involved in the matter and be examined by the authorities. In this study, the formulation of problems related to the legal protection of Land Deed Making Officials the act of falsifying data on the sale and purchase deed by the face is : 1. What is the form of legal protection of the Land Deed Making Officer against the act of falsifying data on the sale and purchase deed by the face? 2. What are the legal consequences of the sale and purchase deed made by the Land Deed Making Officer in which there is data falsified by the face? This research uses a juridical-empirical approach method. The results of the study found that: 1. Legal protection of Land Deed Making Officials against the act of falsifying data on the sale and purchase deed by the face in the form of providing legal assistance carried out by the Ministry, Board of Trustees and Supervisors of Land Deed Making Officials in the form of advice, assistance in investigations and / or expert statements in court both as witnesses and suspects. 2. The legal consequences of the sale and purchase deed in which there is falsified data are sales and purchase deeds that are proven to be legally defective due to non-fulfillment of the legal conditions of the agreement and / or non-fulfillment of the formal and material conditions for making the deed, so that the position of the sale and purchase deed as an authentic deed is canceled or declared null and void to have no binding legal force.*

Keyword: *Legal Protection, Land Deed Making Officer , Forgery, Sale and Purchase Deed*

Abstrak: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu akta yang dibuat oleh Pajabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah akta jual beli. Dalam pembuatan akta jual beli tidak jarang

dipermasalahan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya yang merasa dirugikan oleh akta tersebut karena diduga adanya pemalsuan data pada akta tersebut, sehingga menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlibat dalam permasalahan tersebut dan ikut diperiksa oleh pihak yang berwajib. Dalam penelitian ini rumusan masalah sehubungan dengan perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tindakan pemalsuan data pada akta jual beli oleh penghadap yaitu: 1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tindakan pemalsuan data pada akta jual beli oleh penghadap? 2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang di dalamnya terdapat data yang dipalsukan oleh penghadap? Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris. Hasil penelitian didapatkan bahwa: 1. Perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tindakan pemalsuan data pada akta jual beli oleh penghadap berupa pemberian bantuan hukum yang dilakukan oleh Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk saran, pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli dalam pengadilan baik sebagai saksi maupun tersangka. 2. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang di dalamnya terdapat data dipalsukan merupakan akta jual beli yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dan/atau tidak terpenuhinya syarat formil dan materil pembuatan akta, sehingga kedudukan akta jual beli sebagai akta otentik dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pemalsuan, Akta Jual Beli

PENDAHULUAN

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai salah satu profesi yang terhormat di bidang hukum memiliki tugas pokok yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) PPAT bertugas 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 itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukkan 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 membebankan hak tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan hukum tertentu yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak atas tanah dan surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas pokok dan kewenangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah seorang yang memiliki kepribadian baik teliti, cermat, mandiri, jujur dan tidak memihak kepada siapapun karena tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan. Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus menjaga sikap, tingkah laku, taat pada kode etik profesi, kehormatan, martabat dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹

Akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan sebuah akta otentik. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana dibuat aktanya. Akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau yang dibuat seseorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu, dengan maksud untuk menjadikan surat itu sebagai alat bukti. Akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak serta sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya.²

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berpegang teguh kepada kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017. Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seluruh pedoman, norma dan kaidah yang disepakati oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk di dalamnya para Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mematuhi kode etik maka harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya nilai moral yang tinggi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang

¹ Titik Utami, *Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melaksanakan Jabatannya dalam Pembuatan Akta*, Universitas Indonesia, Depok, hlm. 5.

² M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 38.

memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri.³

Dalam praktik sehari-hari banyak ditemukan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka tak jarang pula Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diduga turut serta sebagai pihak yang melakukan atau membantu melakukan suatu tindakan pidana dengan membuat atau memberikan keterangan palsu dan identitas berupa KTP dan Paspor serta dokumen dan yang dilekatkan ke minuta akta tidak sesuai dengan aslinya ke dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang mengatur bahwa :

Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

(1)Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan surat yang dapat atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

(2)Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

(1)Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap :

1. Akta-akta otentik
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu Lembaga umum
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3 atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan

(2)Diancam dengan pidana yang sama barangsiapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama yang isinya sejati atau dipalsukan seolah-olah benar atau tidak dipalsu, jika pemalsuan surat dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

(1)Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

(2)Diancam dengan pidana yang sama barangsiapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Dalam hal demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diduga secara sengaja atau tidak sengaja secara bersama-sama dengan pihak/penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain harus dibuktikan di pengadilan, sehingga tidak jarang pula Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimintai keterangannya di Pengadilan sebagai bentuk dari pembuktian dari akta yang dibuat tersebut baik sebagai saksi, tersangka maupun terdakwa.

³ Komar andasasmita, *Notaris dengan Sejarah Peranan dan Tugas Kewajiban Rahasia Jabatan*, Sumur, Bandung, 2000, hlm. 14.

Sebagaimana halnya dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dalam peraturan terkait mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya belum mengatur secara tegas mengenai perlindungan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperiksa sebagai turut terduga ikut serta baik menjadi saksi maupun tersangka dalam peradilan oleh karena itu perlu adanya dasar hukum mengenai hal itu, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang cukup besar dalam memberikan kepastian hukum dan membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi dalam hal seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga ikut terpanggil dalam suatu kasus tertentu, dimana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa maka sampai dimana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk menulis dengan judul **“PERLIDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP TINDAKAN PEMALSUAN DATA PADA AKTA JUAL BELI OLEH PENGHADAP**

METODE

Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu membandingkan norma-norma yang ada dengan fakta-fakta yang ada di lapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan penulis.⁴ Dalam penelitian ini, peneliti ingin melihat bagaimanakah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tindakan pemalsuan data pada akta jual beli oleh penghadap. Dengan penelitian ini bersifat deskripsi analitis yaitu metode yang dilakukan untuk mengetahui gambaran, keadaan dengan cara mendeskripsikan berdasarkan fakta yang ada. Jenis data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier. Data primer didapatkan melalui wawancara dengan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Sumatera Barat, Majelis Pengawas dan Pembina Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kota Padang, serta beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Padang

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindakan Pemalsuan Data Pada Akta Jual Beli Oleh Penghadap

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun, tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh badan pertanahan nasional sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

- (1) PPAT bertugas 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 itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar-menukar

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 2010, hlm. 50

- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersa
- f. Pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak mili
- g. Pemberian hak tanggunga
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan tugas dan kewenangannya berdasarkan tujuan diangkatnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni membuat akta yang dikehendaki oleh para penghadap tidak lepas dari hal-hal yang terkait dengan pengalihan, pemindahan, pembebanan hak atas tanah. Dalam pembuatan akta ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan identitas para penghadap benar sesuai dengan identitas yang dimiliki oleh para penghadap, memastikan bahwa objek atau tanah yang dimaksudkan dalam pembuatan akta ini sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat serta memberikan penyuluhan hukum terkait akta yang dikehendaki oleh para penghadap hal ini dimaksudkan agar tidak terjadinya kesalahpahaman atau permasalahan yang timbul dikemudian hari terkait akta ini.

Dalam hal terjadinya suatu tindakan pemalsuan data pada akta jual beli yang dilakukan oleh penghadap yang menjadikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai korban dan akan berdampak pada jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi korban tersebut memerlukan perlindungan hukum terutama menyangkut rahasia jabatannya. Perlindungan hukum yang dimaksud yaitu perlindungan hukum secara ekstern yakni perlindungan hukum yang bersinggungan dengan ranah pidana. Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini bertujuan agar memberikan jaminan bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Ditinjau dari perlindungan hukum dalam proses penegakan hukum oleh aparat penegak hukum khususnya dalam proses pemeriksaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak terdapat aturan yang mengatur secara normatif berbeda dengan jabatan notaris yang telah diatur secara normatif.

Notaris diberikan perlindungan hukum berupa prosedur khusus dalam hal pemeriksaan dan pengambilan minuta akta oleh penyidik yang diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengatur bahwa:

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:
 - a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
 - b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.
- (3) Majelis kehormatan Notaris dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya surat permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permintaan persetujuan

⁵ Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli*, S2 Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 133.

- (4) Dalam hal majelis kehormatan Notaris tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), majelis kehormatan Notaris dianggap menerima permintaan persetujuan.

Salah satu konsekuensi logis dari prinsip negara hukum yaitu penerapan asas legalitas, dengan kata lain, dalam unsur negara hukum Pancasila, asas legalitas menjadi hal yang penting terutama kaitannya dengan aspek perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sampai saat ini belum ada ketentuan yang mengatur, karena perlindungan hukum harus dimaknai sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, artinya pengaturan mengenai dasar hukumnya harus jelas tertuang dalam hukum positif

Dari uraian diatas, maka prosedur secara normatif dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka diberlakukan ketentuan pasal 112 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana:

- 1) Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan panggilan jelas secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan dan hari seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut.
- 2) Orang yang dipanggil wajib datang kepada penyidik dan jika ia tidak datang penyidik memanggil sekali lagi dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya.

Dalam penyitaan terhadap minuta akta atau protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberlakukan ketentuan Pasal 43 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana menyatakan bahwa:

“Penyitaan surat atau tulisan lain dan mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakannya, sepanjang tidak menyangkut rahasia negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau atas izin khusus ketua pengadilan negeri setempat kecuali undang-undang menentukan lain.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kesamaan kedudukan kualifikasi dan jabatan, maka perlu dipersamakan juga bentuk perlakuan bagi keduanya, begitu juga dengan pengaturan secara normatif dalam suatu peraturan tentang ketentuan yang mengharuskan izin pemeriksaan dalam proses peradilan bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal dipanggil sebagai saksi, tersangka, harus dipersamakan yakni harus diatur juga dalam peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk saat ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam aturan memberikan perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal terjadinya tindak pidana yaitu berupa pemberian bantuan hukum sebagaimana halnya diatur dalam Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur bahwa:

1. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik
2. PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum
3. Bantuan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa saran, masukkan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di Pengadilan
4. Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

5. Dalam hal penyidikan akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Di dalamnya Terdapat Data yang Palsukan Oleh Penghadap

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶

Dalam pembuatan akta jual beli ada tiga syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi:

1. Data-data mengenai tanah

Data-data tentang tanah yang harus dilengkapi oleh para pihak ialah:

- a. Asli PBB 5 tahun terakhir, berikut dengan surat tanda terima setoran (bukti bayarnya)
- b. Asli sertifikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama)
- c. Asli IMB (jika ada dan untuk diserahkan pada pembeli setelah selesai proses AJB)
- d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada) dan/atau
- e. Jika masih dibebani hak tanggungan (hipotek) harus ada syarat royalti dari bank yang bersangkutan.

2. Data-data tentang calon penjual dan pembeli

Data penjual dan pembeli merupakan data yang menyangkut kedudukan para pihak, kewenangan hukum dan sebagainya. Data para pihak dapat dibebankan menjadi tiga macam yaitu:

- a. Perorangan
- b. Perusahaan
- c. Ahli waris

Data yang harus dipenuhi oleh perorangan dalam pembuatan akta jual beli ialah:

- 1) Fotocopy KTP suami istri
- 2) Fotocopy kartu keluarga dan akta nikah
- 3) Fotocopy keterangan Warga Negara Indonesia atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)

- d. Data perusahaan yang harus dipenuhi apabila menjadi subjek dalam akta jual beli ialah:

- 1) Fotocopy KTP direksi dan komisaris yang sah mewakili
- 2) Fotocopy anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
- 3) Rapat umum pemegang saham PT untuk menjual atau surat pernyataan sebagian kecil asset.

Data-data yang berkaitan dengan objek jual beli yang berasal dari warisan seperti dalam hal suami/istri atau kedua-duanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, maka yang melakukan jual beli ialah seorang ahli waris. Data-data yang diperlukan adalah

- 1) Surat keterangan waris untuk

- a. Pribumi: surat keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh lurah yang dilakukan oleh camat
- b. WNI keturunan yaitu surat keterangan waris dari notaris.

⁶ Salim H.s, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2016, hlm 115

- 2) Fotocopy KTP seluruh ahli waris
 - 3) Fotocopy kartu keluarga dan akta nikah
 - 4) Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan akta jual beli atau surat persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh notaris (dalam hal tidak bisa hadir)
 - 5) Bukti pembayaran BPHTB waris (pajak ahli waris) dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan nilai tidak kena pajaknya. Nilai tidak kena pajaknya tergantung dari lokasi tanah bersangkutan.
3. Data mengenai pengecekan fisik terhadap objek jual beli

Data pengecekan fisik tanah dilakukan sebelum dilakukan jual beli. Data-data itu meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang
- b. Para pihak yang harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan.

Dalam pembuatan akta jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang membuat suatu perjanjian menjadi sah yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Akta jual beli yang didalamnya terdapat data yang dipalsukan tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu syarat keempat suatu perjanjian ialah suatu sebab yang halal yang dimana perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dengan tidak terpenuhi syarat keempat perjanjian ini menyebabkan akta dapat batal demi hukum. Batal demi hukum, yakni ditinjau dari penyebabnya karena tidak dipenuhinya syarat objektif dalam perjanjian. Akibatnya segala perbuatan para pihak yang dimaksud dalam perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat sejak semula perjanjian dibuat. Maka secara tidak langsung tanpa mengajukan pembatalan akta jual beli ke pengadilan negeri akta yang di dalam terdapat data yang dipalsukan tersebut tidak memenuhi suatu syarat sah dalam perjanjian.

KESIMPULAN

Bentuk perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ikut terjerat tindak pidana akibat dari akta yang dibuatnya dalam proses pemanggil sebagai saksi dalam proses pemeriksaan dan peradilan belum ada ketentuan mengenai prosedur khusus dalam pemanggilan dan pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti halnya profesi notaris, pemanggilan dan pemeriksaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan sesuai dengan ketentuan tetap Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, Pasal 50 menyatakan bahwa Kementerian, Majelis atau organisasi IPPAT peran dalam memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang dipanggil oleh penyidik sebagai saksi dan tersangka, dengan PPAT dapat mengajukan permohonan bantuan hukum kepada kementerian, majelis atau organisasi IPPAT, dimana kementerian, majelis atau organisasi IPPAT membentuk tim gabungan untuk memberikan pendampingan pada saat PPAT tersebut dipanggil dan diperiksa.

Akibat hukum terhadap akta jual beli yang di dalam terdapat data dipalsukan merupakan akta jual beli yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian sehingga kedudukan akta jual beli sebagai akta otentik ibatalkan atau dinyatakan

batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau status perjanjian jual beli terdegradasi menjadi perjanjian di bawah tangan.

REFERENSI

- M. Nur Rasaid. (2008). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Komar Andasmita (2000). *Notaris dengan Sejarah Peranan dan Tugas Kewajiban Rahasia Jabatan*. Bandung: Sumur.
- Salim H.S. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Purna Noor Aditama (2017). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli*. S2 Tesis. Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- Titik Utami. *Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melaksanakan Jabatannya dalam Pembuatan Akta*. Depok: Universitas Indonesia
- Kibat Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.